

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Meerbusch

### **Mb-Osterath: charmante Singlewohnung mit privater Gartennutzung !**



Objekt-Nr. **OM-389216**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **745 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Dols

40670 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	2.235 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2026
Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Nebenkosten	85 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine besondere 2-Zimmer-Wohnung mit privater Gartennutzung !

Schön eingegrünter Garten mit älterem Baumbestand.

Überzeugender Grundriss: Wohnraum, Schlafräum mit Gartenblick, große Wohnküche mit Loggia und Zugang zum Garten, Wannenbad mit Fenster.

Eine Teilfläche von ca. 60 qm des rückseitigen Gartens ist dieser Wohnung zur alleinigen Nutzung zugeordnet!

## Ausstattung

Neu verlegter eleganter Laminatboden.

Bodenfliesen im Bad.

Rolläden an allen Fenstern.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Heizungsart: neue Gasetagenheizung mit kombinierter Warmwasseraufbereitung

Energieträger: Gas

Gesuchte, ruhige Wohnlage im entwicklungsstarken Stadtteil Meerbusch-Osterath.

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Mietangebots und dient der Anschauung.

Hundehaltung ist in diesem Haus leider nicht möglich.

**DIE ABGEBILDETE HOCHWERTIGE KÜCHENZEILE MIT GESCHIRRSPÜLMASCHINE ETC. KANN VON DER JETZIGEN MIETPARTEI KÄUFLICH ERWORBEN WERDEN !**

## Lage

Ruhige umgrünte Wohnlage mit perfekter infrastruktureller Anbindung: Nur wenige hundert Meter zur Fußgängerzone des idyllischen Ortskerns von Meerbusch-Osterath sowie zum großflächigen EDEKA-Markt.

Ebenfalls zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar: U 76 (Stadtbahn nach Düsseldorf / Krefeld) sowie DB-Bahnhof (nach Köln / Kleve).

Beste Anbindung ausserdem zur A 44 und A 57.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnküche Essen

# Exposé - Galerie



Küche (Beispiel)



Küche

# Exposé - Galerie



Diele - Blick ins Wohnzimmer



Diele



Schlafen / Gartenseite

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Bad Detail

# Exposé - Galerie



Loggia mit Gartenzugang



Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Gartenteil / alleinige Nutzung



Gartenteil / alleinige Nutzung

# Exposé - Galerie



Fassade