

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Meerbusch

**Doppelhaushälfte in Meerbusch-Lank: Dörfliche Ruhe,  
schnell in D'dorf - ideal für Pendlerfamilien**



Objekt-Nr. OM-427625

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Immobilienprofessor

40668 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,73 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Eckdaten im Überblick

- Immobilientyp: Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 122,73 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (Keller etc.): ca. 40 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (großzügliches Wohnzimmer + 3 weitere große Zimmer)
- 2 Gäste-WC
- Vollunterkellert
- Garten, Westbalkon und Westterrasse
- Garage mit 11 kW-Wallbox + drei eigene Stellplätze vor dem Haus

### Aufteilung

#### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC
- Großzügliches, helles, frisch renoviertes Wohnzimmer (35,69 m<sup>2</sup>) mit Essbereich sowie neuer Fensterfront zum Garten mit Zugang zur Westterrasse
- Küche (ohne Essbereich)

#### Obergeschoss:

- Doppel-Schlafzimmer (frisch renoviert) mit Zugang zum Westbalkon
- ein weiteres großes, helles Zimmer (19,1 m<sup>2</sup>, ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, sanierungsbedürftig)

#### Ausgebautes Dachgeschoss:

- Zusätzlicher, vielfältig nutzbarer Raum (18,69 m<sup>2</sup> mit Schrankdiele und Abstellraum, nutzbar z.B. als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich)

#### Kellergeschoss:

- Vollunterkellert mit mehreren Räumen (Lager, Hobby, Hauswirtschaft, drei Räume mit ca. 40 m<sup>2</sup> frei nutzbar)
- Heizungsraum mit moderner Anlagentechnik

## Ausstattung

### Wohnen & Außenbereich

- Großzügliches Wohnzimmer mit neuer, großer Fensterfront zum Garten
- Direkter Zugang von Wohnzimmer zur Westterrasse mit Blick in den Garten
- Westbalkon im Obergeschoss

- Sämtliche Innentüren aus Naturholz (Macore) mit Aluminium-Beschlägen

- Pflegeleichter Garten mit Platz zum Spielen, Entspannen und Grillen

#### Heizung & Energie

- Moderne, sparsame und fernbedienbare Viessmann-Gas-Hybridheizung mit Solarthermie und Raumthermostaten, Baujahr 2021

- Integration einer Wärmepumpe ist technisch vorgesehen/möglich

- Zweischaliger Wandaufbau (Klinker, Kalksandstein)

- Sparrendach aus Vollholz, 5 cm Aluflex-Matte zwischen Sparren, 5 cm Heraklith-Verbund-Dämmplatte als Putzträger → insgesamt ca. 10 cm Dämmsschicht

- Energieeffizienzklasse D laut Energieausweis (Endenergieverbrauch 123,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

- Verbesserungspotential durch Austausch der restlichen Fenster und Dachdämmung

- Glasfaseranschluss im Haus – ideal für Homeoffice und Streaming

- Ständige Stromverbrauchsmessung mit Tibber Pulse

Hinweis: Die Doppelhaushälfte wurde bereits 1978 mit einem für die Bauzeit überdurchschnittlich gut gedämmten, zweischaligen Kalksandstein-Klinker-Mauerwerk ausgeführt (tragende KS-Wand mit integrierter Dämmsschicht und Verblendschale, U-Wert der Außenwand etwa 0,7 W/m<sup>2</sup>K). In Verbindung mit der vorhandenen modernen Anlagentechnik ergibt sich daraus ein Energiebedarf von 123,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a), was der Effizienzklasse D entspricht und ein solides, ausbaufähiges Niveau im Bestand darstellt. Für eine weitergehende Verbesserung der Energieeffizienz bieten sich vorrangig Maßnahmen an Dach, Fenstern und Kellerdecke an. Eine zusätzliche Außendämmung der bereits gedämmten Klinkerfassade ist in der Regel nur im Rahmen einer eines Tages anstehenden Fassadenerneuerung wirtschaftlich sinnvoll.

#### Parken & Mobilität

- Garage unmittelbar am Haus mit 11 kW-Wallbox – perfekt für E-Mobilität

- Drei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus

- Gute Erreichbarkeit der Autobahnen in Richtung Düsseldorf, Köln, Krefeld, Essen (A44/A57/A52)

#### Modernisierungen / Zustand

- Teirlenoviert (Wohnzimmer frisch renoviert mit neuer Fensterfront zum Garten, Schlafzimmer erneuert)

- Solider Gesamtzustand mit Potential für weitere individuelle Modernisierungen nach Geschmack des Käufers

#### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

#### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Doppelhaushälfte ist besonders für Pendlerfamilien attraktiv, die:

- in Düsseldorf, Neuss, Krefeld oder Flughafennähe arbeiten,
- dörfliche Ruhe, kurze Wege im Alltag und ein familiäres Umfeld schätzen,
- für ihre Kinder eine sichere Wohnlage in einer Sackgasse, Spielplätze und Sportmöglichkeiten in der Nähe suchen,

- Wert auf eine moderne, effiziente Heiztechnik und zukunftsfähige Infrastruktur (Glasfaser, Wallbox) legen.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen ins Dorf und in die Stadt – morgens schnell zur Arbeit, abends entspannter Ausklang auf der Terrasse, im Restaurant oder beim Spaziergang zum Rheinufer.

- Erwerbsnebenkosten: Seriöser, fairer Privatverkauf von Hochschullehrer ohne Maklerprovision - Sie sparen über 23.000 Euro.
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung, auch kurzfristig
- Energieausweis: vorhanden, wird bei Besichtigung vorgelegt
- Bauunterlagen/Grundrisse: Das Objekt ist vollständig dokumentiert, angefangen mit den Originalbauplänen und der Baubeschreibung. Die umfangreichen Unterlagen können bei Besichtigung eingesehen werden.

## **Lage**

Die Doppelhaushälfte liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse einer ruhigen Reihenhaussiedlung am Ortsrand von Meerbusch-Lank (Lank-Latum) – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit und Ruhe legen.

### Entfernungen und Umfeld

- Ca. 900 m bis zum dörflichen Ortskern von Lank mit Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, etc.), diversen Restaurants und Cafés
- Ca. 20 Minuten mit dem Auto bis zur Düsseldorfer Innenstadt
- Ca. 15 Minuten mit dem Auto bis zum Flughafen Düsseldorf
- Ca. 400 m bis zur Sportanlage mit Indoor-Tennis, Spazierwegen und Spielplatz in unmittelbarer Nähe
- Ca. 3 km bis zum Rheinufer – ideal für Spaziergänge, Joggen oder Radtouren

Lank-Latum bietet eine gewachsene, dörfliche Struktur mit guter Infrastruktur, Grundschulen, Kitas und Freizeitangeboten. Zwei Gymnasien befinden sich in etwa 5 km Entfernung in Meerbusch-Strümp und Krefeld-Uerdingen. Durch die Nähe zu Düsseldorf ist Lank-Latum eine besonders gefragte Wohnlage für Pendlerfamilien, die das ruhige Wohnen im Grünen der Hektik der Großstadt vorziehen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorn1

# Exposé - Galerie



Vorn2



Seite

# Exposé - Galerie



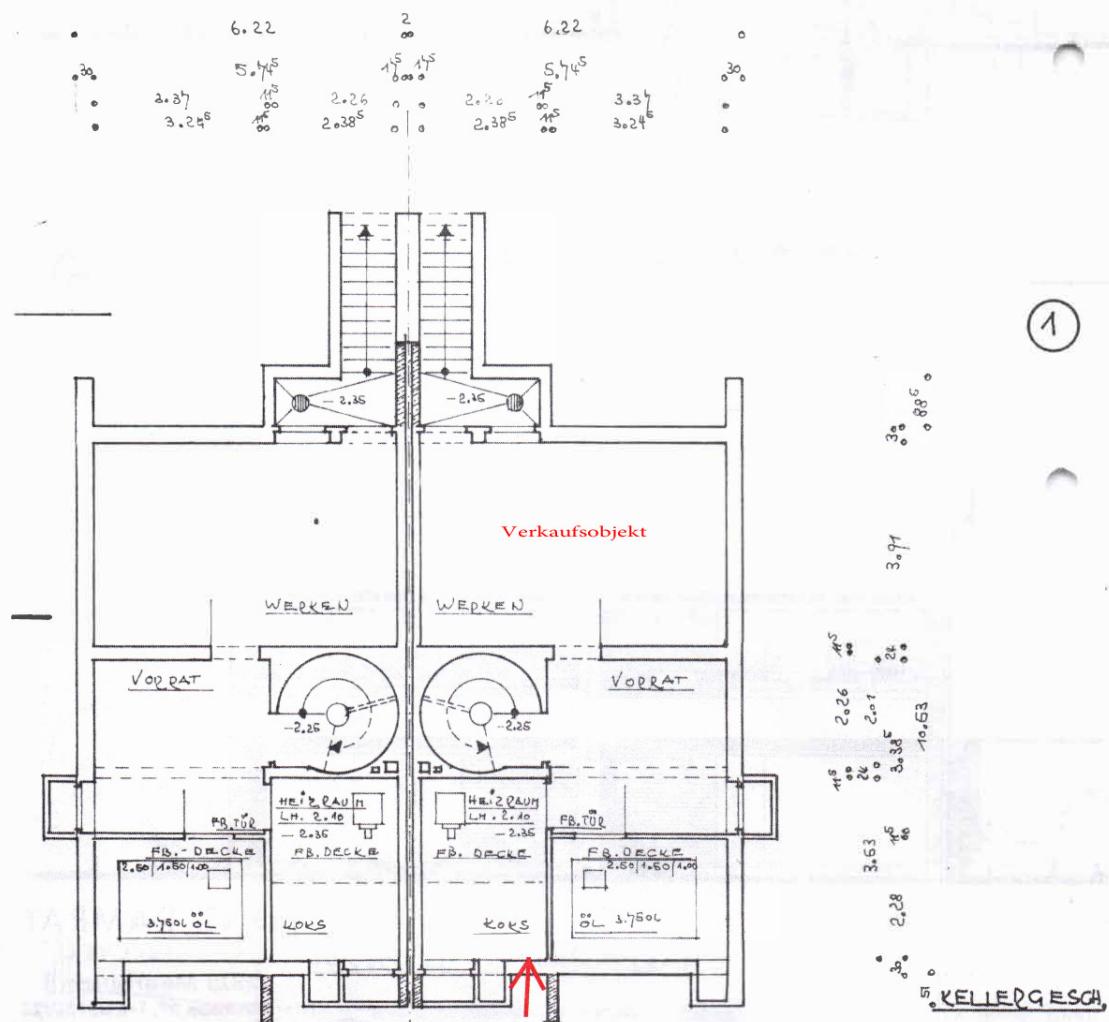
Rückansicht

# Exposé - Grundrisse

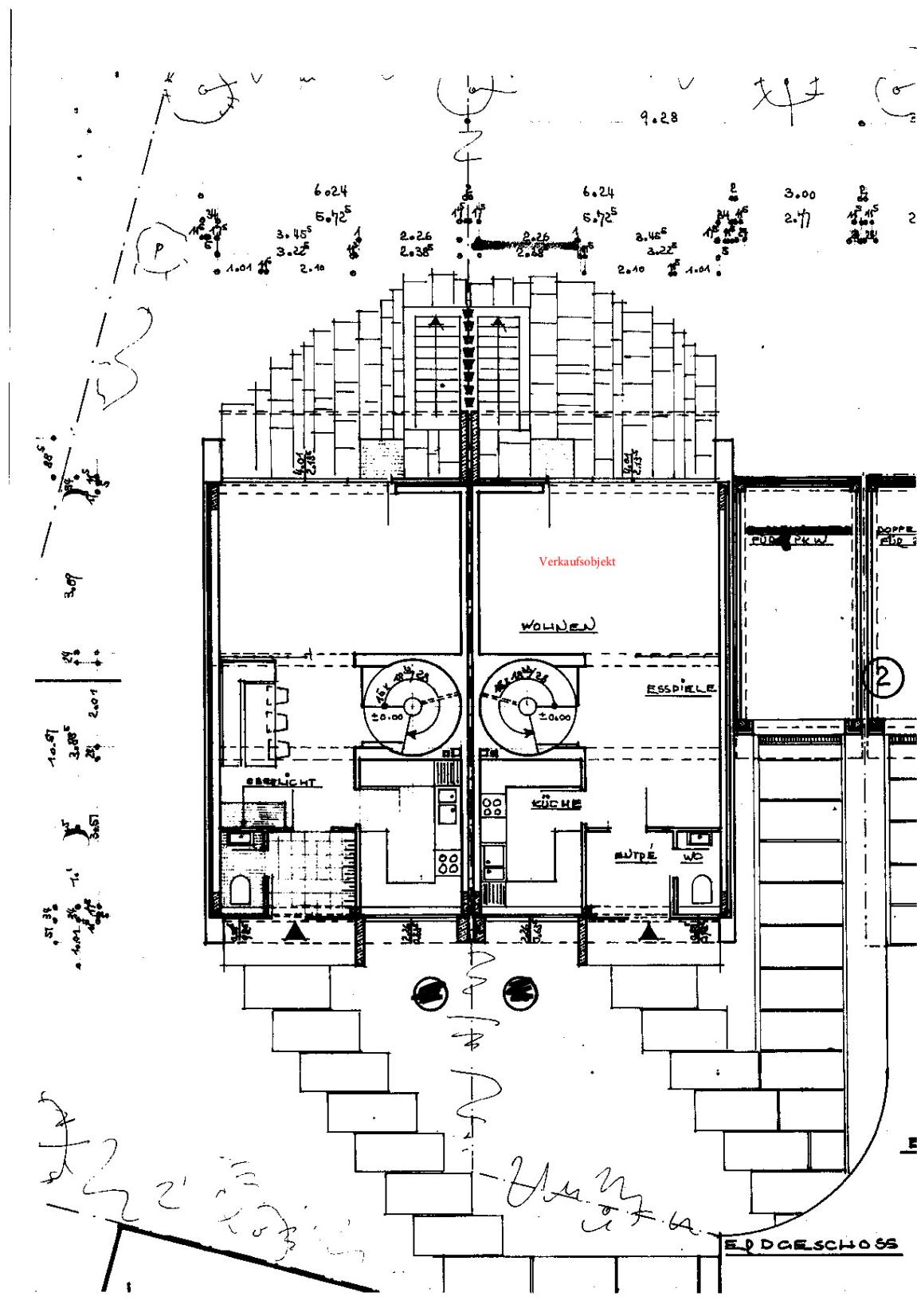
— 16 —

## EINFAMILIEN-DOPPELHAUS mit GARAGE, Meerbusch

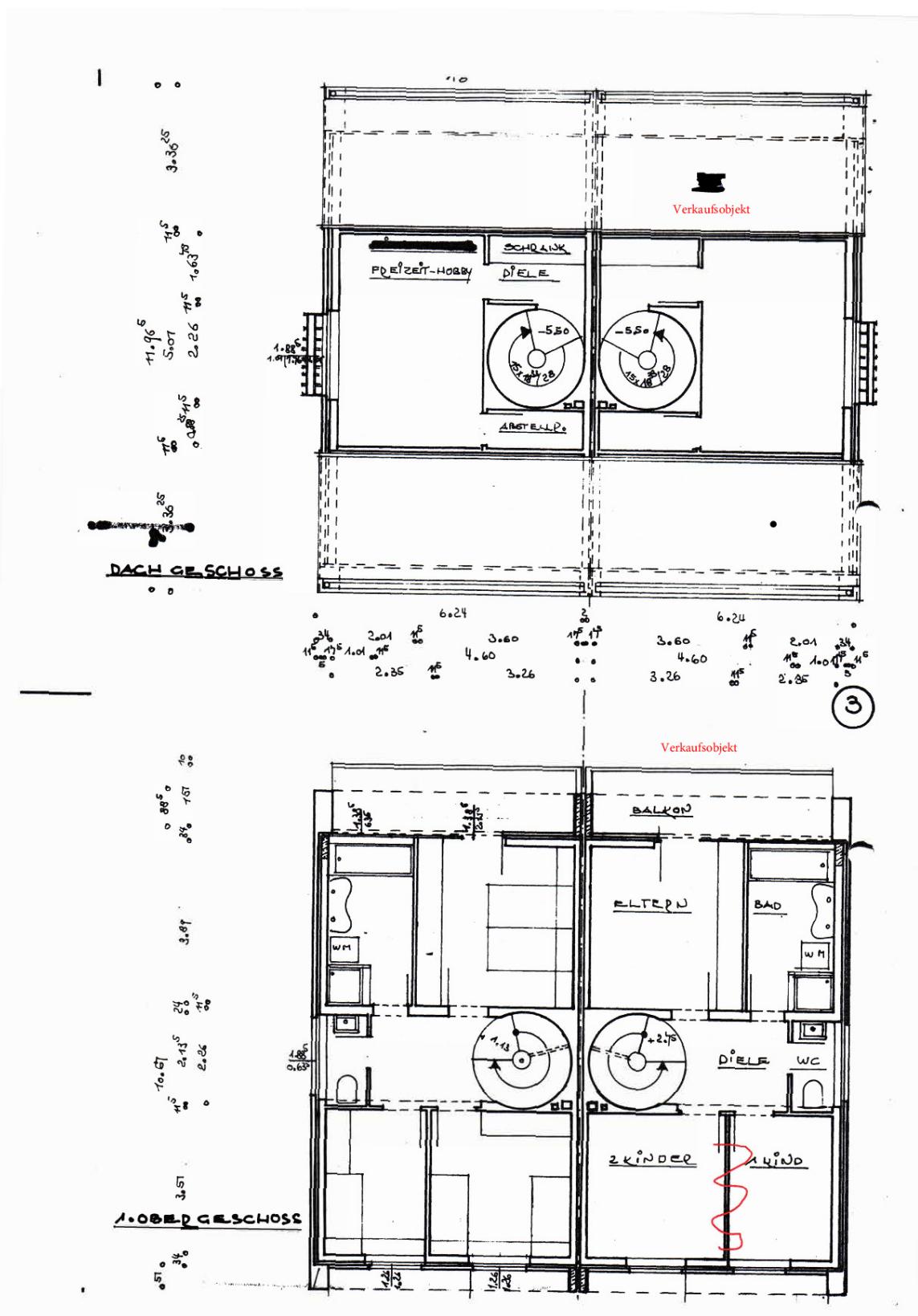
Wohnfläche nach DIN 283			
1. Wohnraum	= 22,33 qm	12. Diele	= 6,22 qm
2. EBdièle	= 13,36 "	13. Loggia EG.	= 2,30 "
3. Treppenpodest	= 1,23 "	14. Balkon 1. OG.	= 2,16 "
4. Küche	= 8,12 "	Wohnfl.n.DIN 283 :	
5. WC	= 1,73 "	15. Giebelstube	= 104,04 qm
6. Entrée u. Gard.	= 3,94 "	16. Schrankdièle	= 13,84 qm
7. Eltern	= 13,95 "	17. Abstellraum	= 3,73 "
8. Kind 2	= 11,10 "	Nutzfläche :	
9. Kind 1	= 8,00 "	Gesamtfläche :	
10. Bad	= 7,59 "	18. Werkraum KG.	
11. WC	= 2,10 "	= 122,73 qm	
		=====	
		= 22,46 qm	



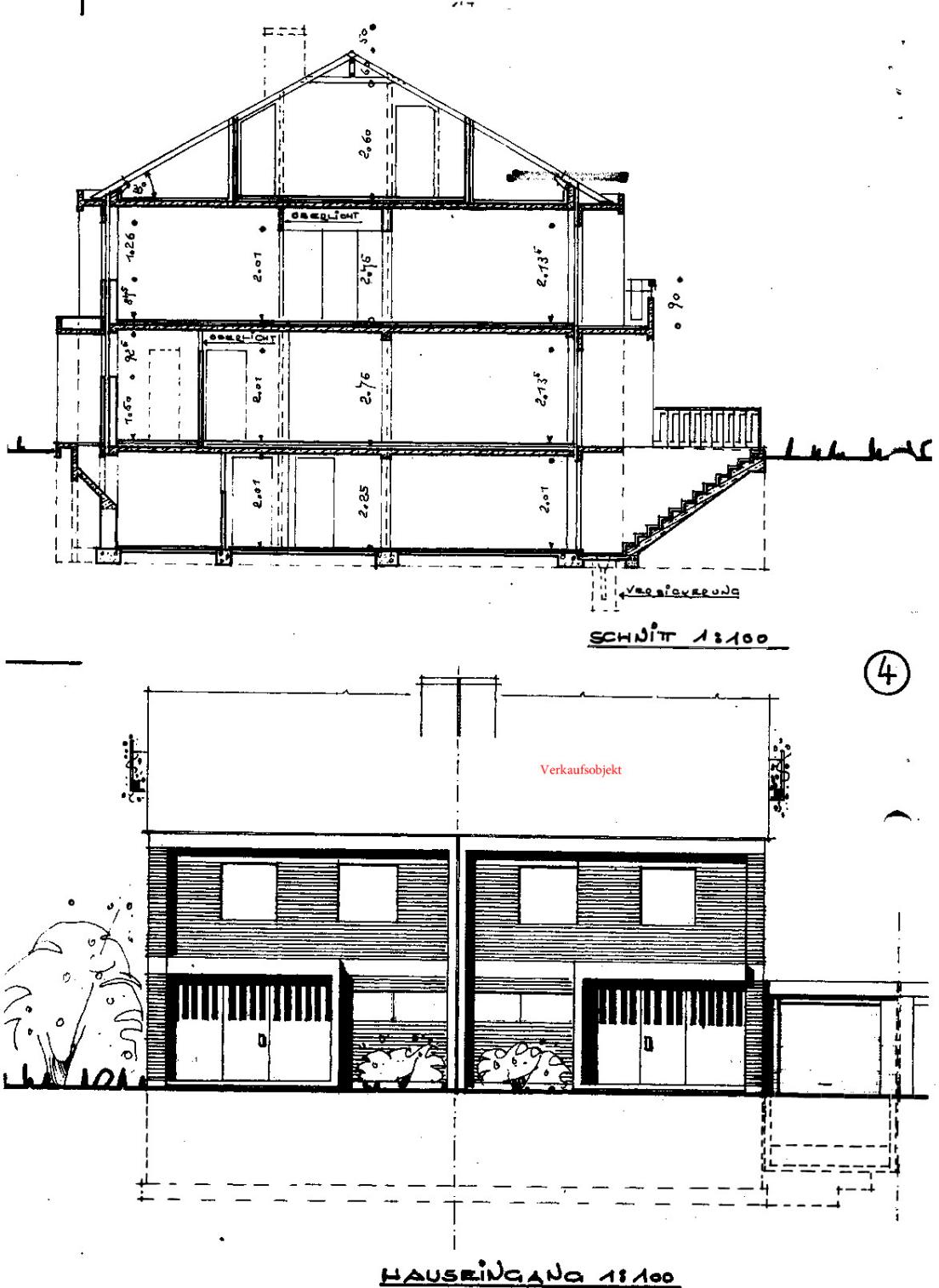
# Exposé - Grundrisse



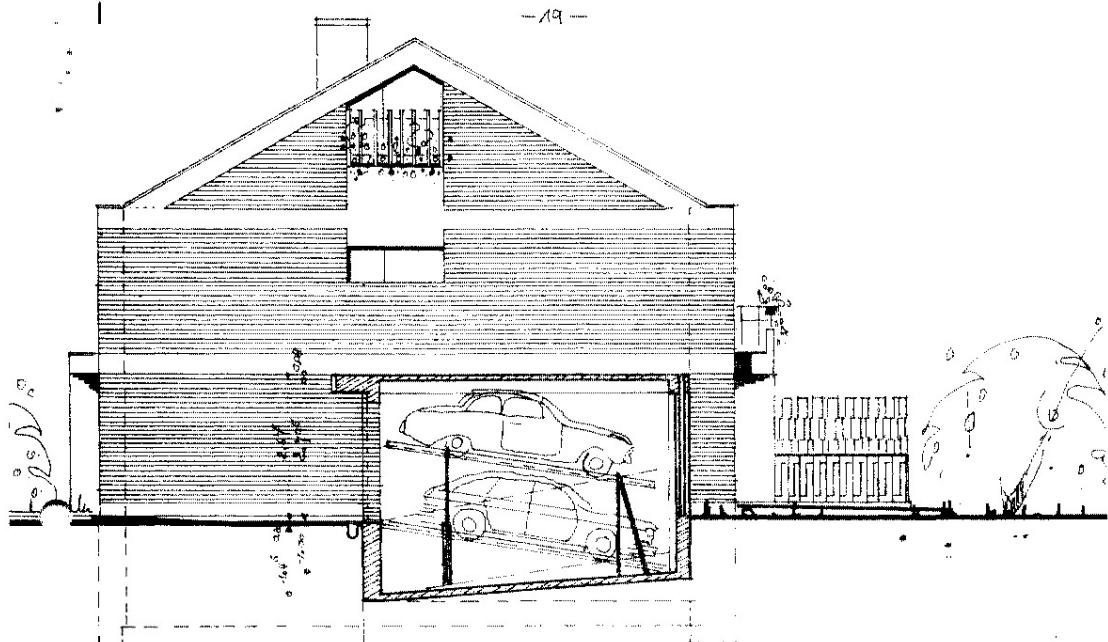
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



GIEBELANSICHT 1:100

4

