

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Meerbusch

**Provisionsfrei & Erstbezug nach Sanierung! Modern, hell  
& hochwertig – 3 Zimmer mit Garten**



Objekt-Nr. **OM-440021**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Philippi

40670 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	430 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1978 in der Xantener Straße 53 in Meerbusch-Strümp. Auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort und zeitlosem Design. Die gezeigte Einrichtung ist real vorhanden und dient der Präsentation der Immobilie; sie ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich zur überdachten Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Der Garten schafft einen echten Mehrwert und erweitert den Wohnraum ideal.

In den Wohnräumen wurde hochwertiges Parkett verlegt, während Bad und Küche modern gefliest sind.

Das stilvolle Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und verfügt über eine Walk-in-Dusche, hochwertige Armaturen und ein modernes Beleuchtungskonzept. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung liegt barrierearm im Erdgeschoss und eignet sich damit für verschiedenste Lebenssituationen.

## Ausstattung

Hochwertige Sanierung & moderne Details:

- Neue Innentüren
- Hochwertiger Parkettboden
- Fliesen in Bad und Küche
- Designer-Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separates Gäste-WC
- Überdachte Terrasse mit Garten
- Barrierearme Erdgeschosslage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kellerraum
- Energieklasse D
- Provisionsfreier Verkauf

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Meerbusch-Strümp zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Rhein-Kreis Neuss. Die Xantener Straße liegt ruhig und gepflegt, umgeben von viel Grün.

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in direkter Nähe. Die Anbindung an Buslinien sowie die Autobahnen A44, A52 und A57 ist ideal – perfekt für Pendler nach Düsseldorf, Krefeld oder Neuss.

Freizeit & Natur:

Umgeben von Spazierwegen, Feldern und Grünflächen bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität. Sportvereine, Reitmöglichkeiten, Golfplatz sowie diverse Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Familienfreundlich:

Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

