

# Exposé

## Einfamilienhaus in Meerbusch

### VOM PRIVAT : Gepflegtes Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna & Wintergarten in Meerbusch-Osterath



Straßenansicht



Wohnzimmer



Offene Küche



Blick in die Küche



Essbereich mit Blick ins Wohnzimmer



Kaminecke

Objekt-Nr. OM-462616

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

40670 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	363,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause für die ganze Familie! Wir verkaufen unser charmantes, fortlaufend gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise (Baujahr 1995, im Jahr 2015 letztmalig modernisiert) direkt von Privat – für Sie fällt somit absolut keine Maklerprovision an!

Das Haus befindet sich auf einem ca. 363 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem verkehrsberuhigten und ausgesprochen familienfreundlichen Wohngebiet im beliebten Meerbuscher Stadtteil Osterath. Direkt am Haus befindet sich eine eigene Garage mit einem praktischen, überdachten Carport davor.

Durchdachte & großzügige Raumaufteilung

Erdgeschoss: Das Herzstück des Hauses

Schon beim Betreten des großzügigen Wohn- und Essbereichs, der mit modernen, großformatigen Fliesen ausgestattet ist, spürt man die angenehme Helligkeit.

Kochen & Genießen: Die moderne, offene Küche ist mit einer stilvollen Kochinsel ausgestattet – der perfekte Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Wohnbereich: Das Wohnzimmer bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und eine große Essecke. Ein geschmackvoll integrierter Kamin sorgt besonders in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Der Weg ins Grüne: Direkt an das Wohnzimmer grenzt der komplett verglaste Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie barrierefrei in den idyllischen, nach Süd-Westen ausgerichteten Garten.

Obergeschoss: Ihr privater Rückzugsort

Über die Treppe erreichen Sie die Schlafräume im Obergeschoss:

Ein geräumiges Elternschlafzimmer, von dem aus Sie über eine Wendeltreppe zu einem sehr praktischen, zusätzlichen Abstellraum gelangen.

Zwei gleichwertige, herrlich helle Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office eignen.

Ein großes, zeitlos weiß gefliestes Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne und einer separaten Dusche

Ausstattung & Highlights auf einen Blick

- Verkauf von Privat: 0 % Courtage – Sie sparen eine erhebliche Summe bei den Kaufnebenkosten!
- Fassade: Hochwertige und pflegeleichte Vollklinker-Fassade.
- Wellness zu Hause: Hauseigene Sauna zum Entspannen.
- Komfort: Angenehme Fußbodenheizung (Zentralheizung, Gas) und isolierverglasten Kunststofffenster.
- Nutzfläche: Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum bieten reichlich Stauraum.
- Parken: 1 Garage + 1 überdachter Carport direkt davor

## Ausstattung

Gepflegter Massivbau mit exklusiven Highlights: Großzügiger Wohnbereich mit Fußbodenheizung, Kamin und moderner Einbauküche samt Kochinsel. Ein verglaster

Wintergarten führt zum Süd-West-Garten. Inklusive Wellness-Sauna, Tageslichtbad, Hauswirtschaftsraum, Garage und überdachtem Carport.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Preis Verhandlungsbasis

## Lage

Perfekte Infrastruktur im grünen Umfeld

Das Haus liegt in einer angenehm ruhigen Lage in einem ausgesprochen familienfreundlichen Wohngebiet von Osterath, einem der beliebtesten Stadtteile von Meerbusch. Hier genießen Sie alle Annehmlichkeiten und die Idylle einer Kleinstadt, während Ihnen gleichzeitig alle Vorteile der direkt angrenzenden Landeshauptstadt Düsseldorf offenstehen.

- **Optimale Verkehrsanbindung:** Dank der perfekten Anbindung erreichen Sie Düsseldorf, Köln, Neuss und Krefeld sowohl über die nahegelegenen Autobahnen als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten – und wohnen dennoch absolut ruhig.
- **Alles für den täglichen Bedarf:** Im hübschen Ortskern von Osterath finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Bücherei sowie gemütliche Restaurants und Cafés.
- **Ideales Umfeld für Kinder:** Ein Kindergarten ist in nur wenigen Gehminuten bequem zu erreichen. Die drei örtlichen Grundschulen sowie eine Realschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zwei städtischen Gymnasien sind zudem bestens mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.
- **Hoher Freizeitwert:** Für den perfekten Ausgleich zum Alltag sorgen zahlreiche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Ein Tennisclub, tolle Spielplätze, eine Musikschule sowie zwei wunderschöne, umliegende Golfplätze bieten Freizeitspaß für Groß und Klein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Loungeecke Wohnzimmer



Essbereich Wohnzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Wintergarten

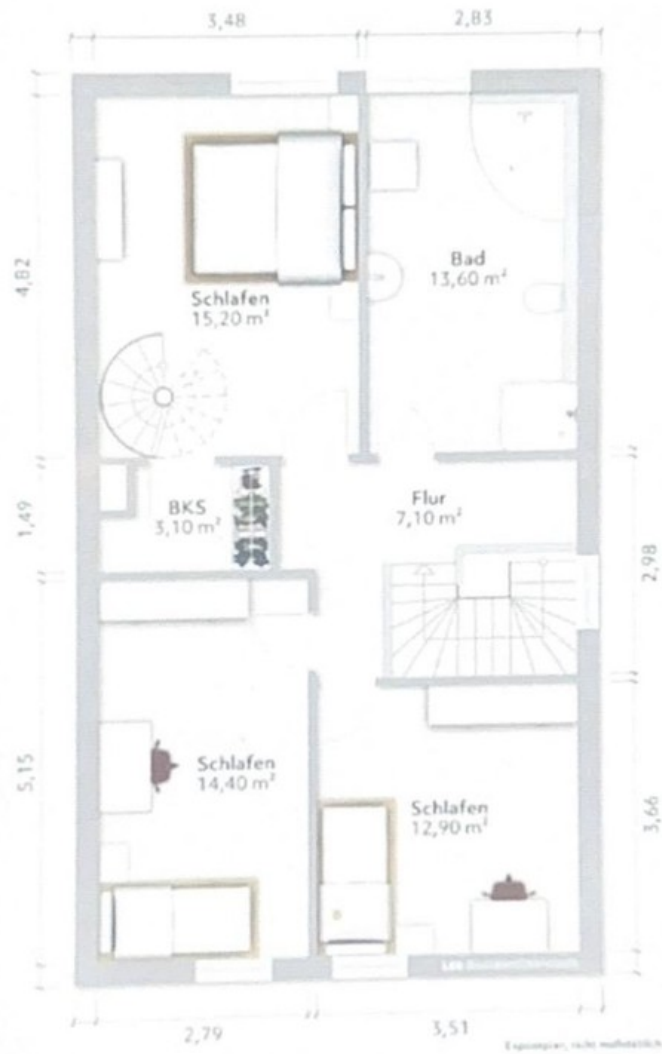
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

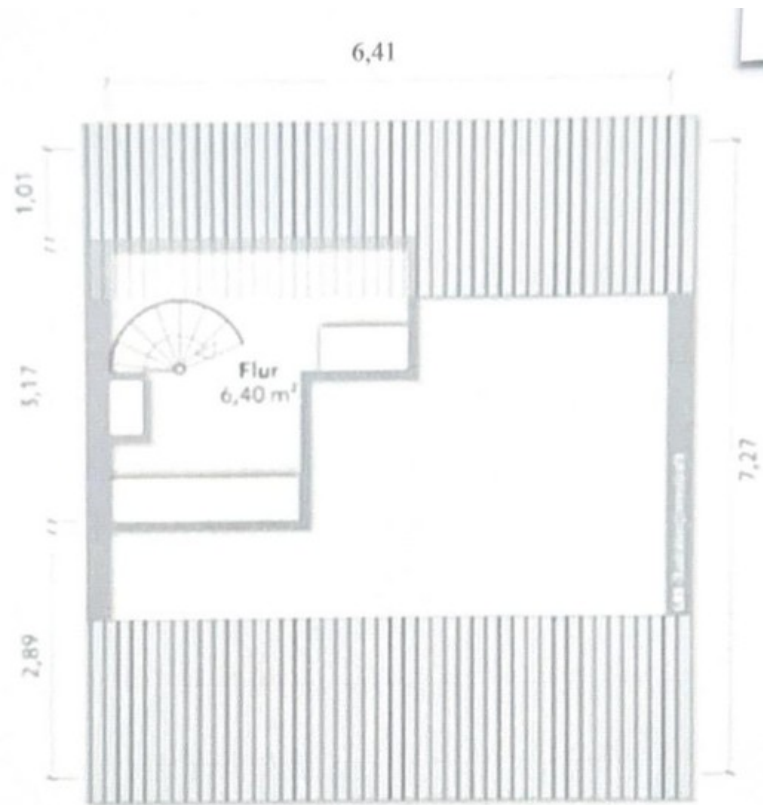


# Exposé - Grundrisse



1 .Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss