

# Exposé

## Einfamilienhaus in Meerbusch

### Großzügiges freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in Meerbusch-Bovert



Objekt-Nr. OM-466167

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

40670 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus mit attraktiven Grundrissen ist ein Multitalent. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, klassisches Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus – diese Immobilie überzeugt durch ihr großes Raumangebot und ihre Flexibilität. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Vermietung einer Wohnung ist einfach realisierbar.

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger – Eine rechtliche Teilung nach WEG wäre aufgrund der baulichen Gegebenheiten grundsätzlich denkbar, wurde bisher jedoch nicht vollzogen.

Das Haus bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und richtet sich an Käufer, die das Potenzial einer solchen Immobilie zu schätzen wissen.

Die Immobilie wurde ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet und im Jahr 2001 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und ca. 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem 617 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1961 in Massivbauweise erbaut und ist vollunterkellert. Es wurde fortlaufend instandgehalten, seit 2020 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt.

Das Haus erstreckt sich über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit zwei derzeit abgetrennten Wohneinheiten, die bei Bedarf zusammengelegt werden können.

Jede Einheit verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein bis zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne.

Ein echtes Highlight: Der Dachfirst des Satteldaches begeistert mit einer Deckenhöhe von ca. 3,90 m. Der Spitzboden ist aktuell nicht ausgebaut und bietet somit eine attraktive Ausbaureserve.

Da die Eindeckung des Satteldachs dem Baujahr 1961 entspricht, bietet sich hier im Zuge einer energetischen Sanierung die ideale Gelegenheit, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit einer Fläche von 55 m<sup>2</sup>. Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in den Garten. Es besteht direkter Zugang zum Wintergarten und zu einer Terrasse.

Der Keller bietet neben klassischem Stauraum zwei modernisierte und wohnlich ausgebaute beheizbare Räume.

Zum Haus gehören eine Doppelgarage und drei Stellplätze, sodass ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge vorhanden ist. Erweiterungspotenzial: Der großzügige Vorgarten bietet zudem die Option, mit geringem Aufwand 1-2 weitere Stellplätze zu schaffen.

Erdgeschoss-Wohnung (ca. 87 m<sup>2</sup>):

Treppenhaus, Diele, WC, Schlafzimmer, Küche mit Zugang zum Garten, Tageslicht-Wannenbad, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss-Wohnung (ca. 83 m<sup>2</sup>):

Treppenhaus, Diele, WC, Büro/Kinderzimmer, Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Tageslicht-Wannenbad, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Zugang zum Spitzboden, derzeit genutzt als Stauraum (Dachfirst bei 3,90 m hoch, noch ausbaufähig)

Die OG-Wohnung überrascht durch ihre außergewöhnliche Großzügigkeit: Durch die ungewöhnlich hohe Dachkonstruktion entsteht ein luftiges Wohngefühl mit deutlich mehr Steh- und Wohnfläche als üblich.

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Diele, Waschküche mit Zugang zum Garten, Diele, 2 Vorratsräume, Heizungsraum, Technikraum, 2 wohnlich ausgebaute Hobbyräume

# Ausstattung

Modernisierungen:

In den letzten Jahren wurde umfassend in die Modernisierung der Immobilie investiert.

- Dämmung und Isolierung des Dachbodens (2002)
- teilweise neue Verschieferung der Fassade (2002)
- doppelverglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsklasse gegen Einbruch und abschließbaren Fenstergriffen (2002)
- Elektrosicherungen neu (2000)

Seit 2020 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Wintergarten (2024)
- hochwertige einbruchssichere Haustür (2023)
- neu angelegter Stellplatz (2023)
- Erneuerung der Innentüren (Zargen und Türblätter) im EG (2023)
- teilweise Neugestaltung der Außenanlage (2024)
- Modernisierung Treppenhaus (2024)
- Modernisierung Badezimmer im EG (2020)
- Installation von zwei großen Elektrojalousien (2020/2023)
- neue Gasheizung (Leasinganlage von Viessmann 2020)
- mehrere neue Heizkörper (2020/2023)
- umfangreiche Modernisierung von zwei wohnlich ausgebauten Kellerräumen

Energieeffizienz:

Die 2002 eingebauten doppelt verglasten, einbruchssicheren Fenster tragen zu einem guten energetischen Standard bei.

Die Ende 2020 neu installierte Gasheizung, die hochwertige Haustür, sowie der Wintergarten wurden im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt, was zusätzliches Energiesparpotenzial bietet.

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad

# Sonstiges

Besichtigungshinweis:

Bitte beachten Sie, dass wir für eine Besichtigung eine qualifizierte Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen entsprechenden Kaufpreisnachweis erbitten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei.

# Lage

Das Objekt befindet sich im begehrten Meerbuscher Stadtteil Osterath-Bovert in einem ruhigen Wohngebiet, geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Bovert sowie die fußläufig erreichbare S-Bahn verbindet die Lage die Vorzüge eines hochwertigen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an Düsseldorf und die gesamte Rhein-Ruhr-Region.

Für den täglichen Bedarf stehen in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise der Edeka Nettersheim zur Verfügung. Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind ebenfalls bequem erreichbar.

Für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert sorgen unter anderem der nahegelegene Meerbuscher Wald und zwei Golfplätze in unmittelbarer Umgebung.

Osterath bietet zudem eine eigene Grundschule sowie einen Kindergarten, wodurch die Versorgung für Familien optimal gewährleistet ist.

Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Buderich und Strümp. Die internationale Schule in Neuss ist zudem gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Die fußläufig erreichbare Haltestelle der U76 (K-Bahn) Bovert bietet direkte Verbindungen Richtung Düsseldorf und Krefeld, während der Osterather Bahnhof eine weitere bequeme Anbindung sicherstellt.

Auch mit dem Auto ist die Lage optimal: Über die nahegelegenen Autobahnen A57, A52, A44 und A46 sind der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände in nur etwa 10 Minuten erreichbar. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie in rund 15 Minuten mit dem Pkw.

Diese Immobilie bietet somit nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch eine ideale Lage für Berufspendler und Familien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sitzecke neben dem Haus

# Exposé - Galerie



Sitzecke neben dem Haus



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Wintergarten

# Exposé - Galerie



Blick in den Wintergarten



Sitzecke neben dem Haus

# Exposé - Galerie



Flur



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

# Exposé - Galerie



WC EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



WC OG



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Heizungskeller