



**Immobilien-Exposé**

**Verwirklichen Sie Ihren Traum!  
Freistehendes Einfamilienhaus in  
Meerbusch!**

**Objekt-Nr.:**

**206573**

## Haus zum Kauf

in 40668 Meerbusch



## Details

### Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

**2,38 %**

Wohnfläche (ca.)

**206,50 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Nutzfläche (ca.)

**27 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**684 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1973**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Nein**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus in begehrter Lage von Meerbusch vereint zeitlose Eleganz, moderne Ausstattung und eine ideale Raumaufteilung auf ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 684 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Privatsphäre.

Ein Haus, das begeistert !

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Direkt im Erdgeschoss erwartet Sie das großzügige Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide – ein privater Rückzugsort, der keine Wünsche offen lässt. Das moderne Bad en Suite rundet diesen Bereich ab und sorgt für höchsten Komfort.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier verschmelzen Küche,

Essen und Wohnen zu einem harmonischen Ganzen. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während ein stilvoller Kamin im Wohnzimmer für Behaglichkeit an kühlen Tagen sorgt. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten lässt Innen- und Außenbereiche ineinander übergehen – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Sommerabende.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere helle Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt auch hier für ein angenehmes Ambiente und bietet alles, was das Herz begehrt.

Der weitläufige Garten bietet Ihnen ein privates Paradies – ein Ort zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Die Terrasse ist perfekt für sonnige Nachmittage oder Grillabenden mit Familie und Freunden. Dank der durchdachten Bepflanzung genießen Sie hier eine grüne Oase mit viel Privatsphäre.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil. Die Lage in Meerbusch kombiniert Ruhe und Exklusivität mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. In wenigen Minuten erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen, während Sie dennoch die Vorzüge eines idyllischen Wohnortes genießen.

Moderne Ausstattung trifft auf durchdachte Details!

Das Haus wurde umfassend modernisiert und punktet mit zahlreichen Highlights, wie elektrischen Rollläden für mehr Komfort und Privatsphäre. Neue Tageslichtbäder für ein optimales Wellness-Erlebnis. Dreifach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Schallschutz. Eine neue Heizungsanlage sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Einer modernen Solaranlage auf dem Garagendach, für umweltfreundliche Energieerzeugung.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Haus begeistern. Erleben Sie selbst, wie modernes Wohnen auf 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern Wirklichkeit wird. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Termin!

## **Ausstattung**

- begehrte Wohnlage in Meerbusch
- Sackgassenlage
- freistehendes Einfamilienhaus

- modernes Gäste-Bad mit Dusche
- elektrische Rollläden
- Dach aus dem Baujahr 2006
- Wasser und Fenster aus dem Baujahr 2018
- Gasbrennwerttherme aus dem Baujahr 2018
- hochwertige Einbauküche von 2018
- großer Hauswirtschaftsraum
- neue Heizkörper
- Parkett
- indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer
- Kamin
- 3-fach-verglaste Fenster
- Garagendach m. Solarpaneelen
- neue Abdichtung Garagendach 2022
- Eingefriedetes Grundstück
- Garage
- zwei zusätzliche Abstellräume in der Garage
- Starkstrom in der Garage

## **Sonstiges**

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.hirschmann-immobilien.de/AGB](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

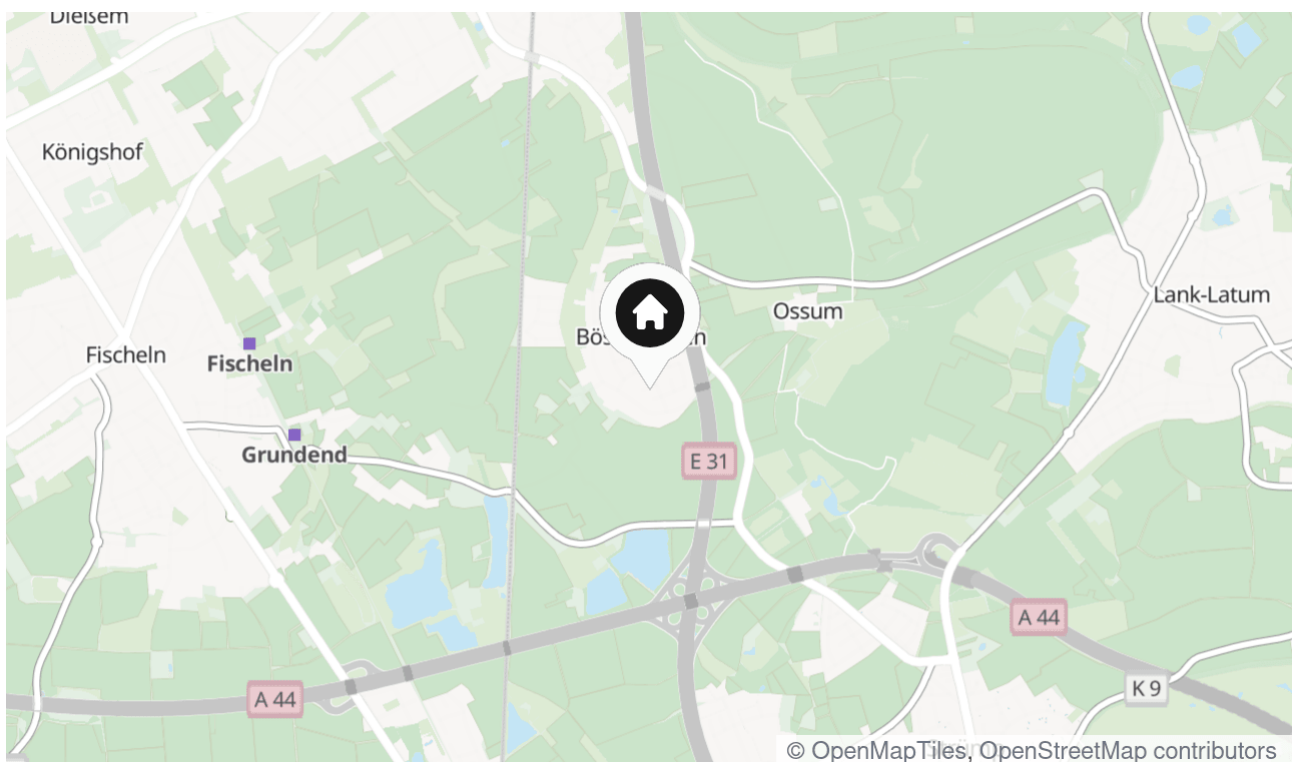


## Lage & Umgebung

40668 Meerbusch

Meerbusch-Bösinghoven, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss, bietet eine reizvolle Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Lage. Mit seiner charmanten Atmosphäre, exzellenten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist Bösinghoven ein begehrter Wohnort für Familien und Berufspendler.

Die Verkehrsanbindung in Bösinghoven ist hervorragend. Der Ortsteil liegt in unmittelbarer Nähe zur A57, die schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Krefeld und Köln ermöglicht. Auch die A44 ist schnell erreichbar. Hervorzuheben ist auch die schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Düsseldorf, der nur ca. 15 min Fahrzeit mit dem PKW entfernt ist. Für Pendler ist der nahegelegene Bahnhof Meerbusch-Osterath ideal, von dem aus regelmäßige Regionalbahnverbindungen nach Düsseldorf, Neuss und Mönchengladbach bestehen. Darüber hinaus gewährleisten mehrere Buslinien eine gute lokale Anbindung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

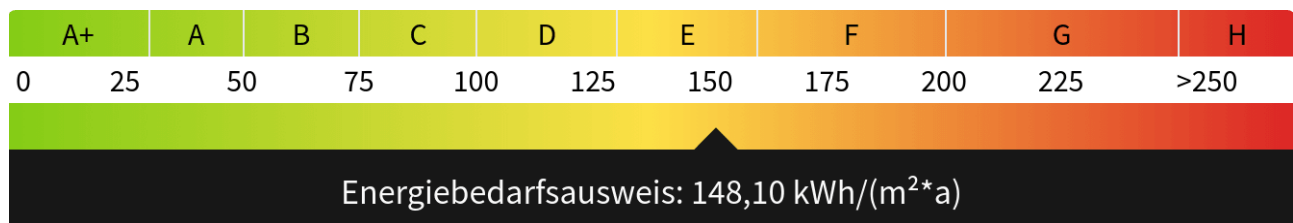
Endenergiebedarf  
**148,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**gas**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)  
**2018**

Gültig bis  
**15.05.2030**







Straßenansicht



Sofabereich





Kaminbereich



Wohnbereich





Essbereich



Essbereich von der Küche



Kamin



Eingangsbereich





hochwertige Einbauküche



Ausschnitt aus der Küche



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Badezimmer





Bad Obergeschoss



Schlafzimmer oder Kinderzimmer





Kinderzimmer oder Homeoffice



Gäste WC mit Dusche





Terrasse



Garten





Garten



Vorderansicht





Eingangsbereich

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

