

# Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



## Schiefelberg 29

40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 165129069



### Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH

Herr Dirk Schröllkamp

E-Mail: [d.schroellkamp@mercurion.de](mailto:d.schroellkamp@mercurion.de)

Tel: +49 2159 921610

Mobil: +49 172 2620991

Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	848,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	71,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. 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) jeweils 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m²  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in ruhiger, bevorzugter Wohnlage von Meerbusch-Osterath.

Das hier offerierte Objekt besticht durch das riesige Grundstück mit XL-Garten inkl. Südwest Ausrichtung. Laue Sommerabende genießen Sie zukünftig direkt vor Ihrem Wohnzimmerfenster unter der überdachten Terrasse (ca. 29qm).

Dieses vollunterkellerte Einfamilienhaus mit 6 Zimmern wurde 1968 erbaut und darf mit Liebe zum Detail renoviert werden um den heutigen, modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Es ist viel Potenzial für die individuelle Umgestaltung auf einer soliden Bausubstanz vorhanden. Der große Keller (teilweise mit Tageslicht) bietet ausreichend Platz für Hobbys, Haushalt und alle Habseligkeiten.

Durch den seitlichen Zugang zum Garten könnte hier auch ideal ein Büro/Kleingewerbe entstehen, welches Kunden einen separaten Zugang ermöglicht ohne das Haupthaus betreten zu müssen. Auch ein Au-Pairzimmer oder Teenagerreich wären denkbar.

Eine Garage sowie ein Stellplatz bieten den nötigen Platz für Autos und Fahrräder.

Selbstverständlich könnte auf dem tollen Sonnengrundstück in Absprache mit dem lokalen Bauamt auch ganz neu gebaut oder erweitert werden. Hier sind wir gerne unterstützend für Sie tätig.

## Ausstattung:

Das solide errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine baujahrstypische Ausstattung mit einer Ölheizung. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien mit Kindern. Optional könnte durch das Zusammenlegen von Zimmern eine neue Großzügigkeit geschaffen werden. Hier ist Vieles möglich - wir zeigen Ihnen gerne vielfältige Möglichkeiten auf.

Die 136 qm Wohnfläche verteilen sich auf das EG bestehend aus einem großzügigen Eingangsbereich, Küche, offenem Wohn-Essbereich mit Panoramablick in den eingewachsenen Garten, einem Gäste-WC und einem Arbeitszimmer. Über die schöne Massivholztreppe gelangen Sie ins 1. OG. dort befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Wannenbad und ein weiterer kleiner Raum, der über Küchenanschlüsse verfügt und als kleines Bad hergerichtet werden könnte.

Das Highlight des ca. 70 qm großen Kellers ist der für damalige Verhältnisse typische Partyraum mit Theke. Daneben gibt es einen großen Waschkeller, den Öltank und den Heizungsraum.

## Lage:

Das EFH befindet sich in absolut bevorzugter, ruhiger und gewachsener Wohnlage von Meerbusch-Osterath. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien mit Kindern, die Wert auf Sicherheit, Ruhe und Lebensqualität legen.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Osterath und den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Spielplätze, Sportvereine und weitläufige Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein.

Auch für Berufspendler ist die Lage ausgesprochen attraktiv: Der Bahnhof Meerbusch-Osterath ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen Richtung Düsseldorf, Krefeld und Köln. Zusätzlich sorgt die nahegelegene Stadtbahnlinie U76 (Haltestelle Haterheide) für eine komfortable und direkte Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie nach Krefeld.

Darüber hinaus gewährleisten die Autobahnen A44, A52 und A57 eine hervorragende Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Flughafens sowie des gesamten Rhein-Ruhr-Gebiets.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich im Ortskern von Osterath und sind bequem erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders begehrt.

## Sonstiges:

Gerne möchten wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können. Idealerweise machen Sie sich vorab ein Bild von der Lage und vereinbaren bei Gefallen einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Bitte nehmen Sie eine diskrete Außenbesichtigung vor, da das Objekt noch bewohnt ist.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.

Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.

Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Eine Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. 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) jeweils 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei

## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR

Steuersatzänderung.

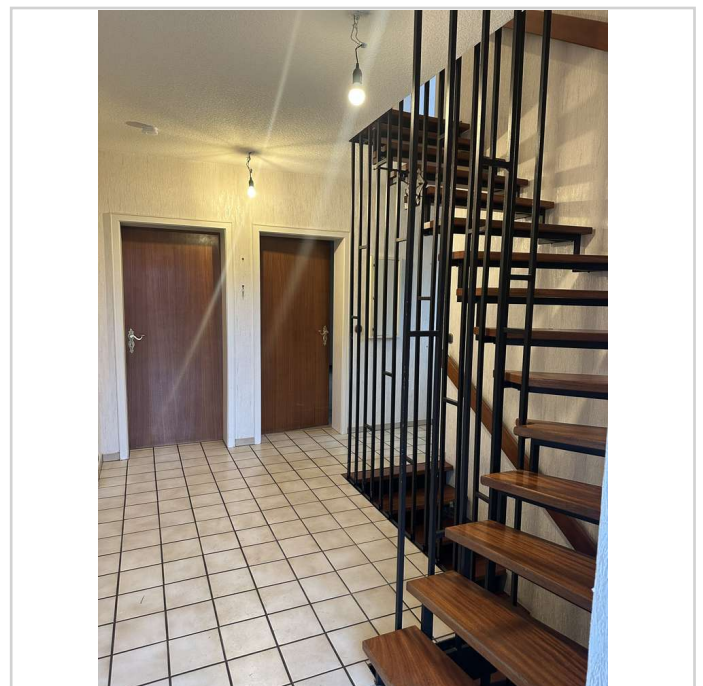
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Hausansicht



Hausansicht



Flur

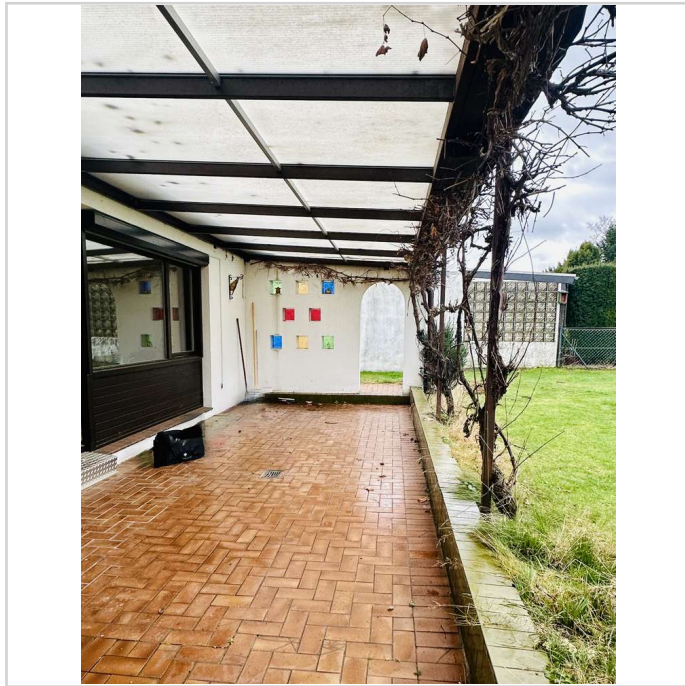


## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



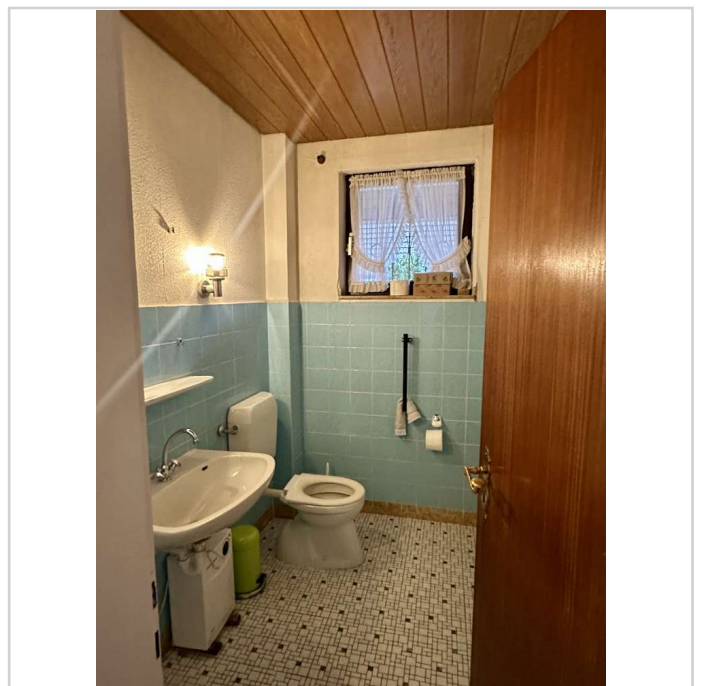
Überdachte Terrasse



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



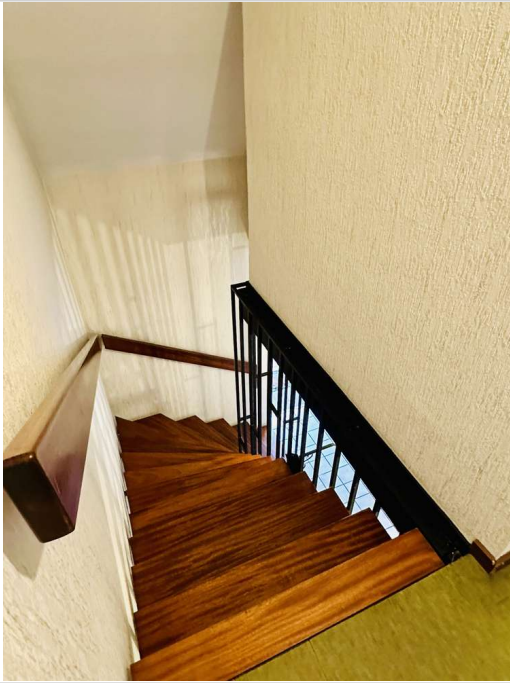
Gäste-WC

## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



Treppe ins EG



Flur OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer



## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

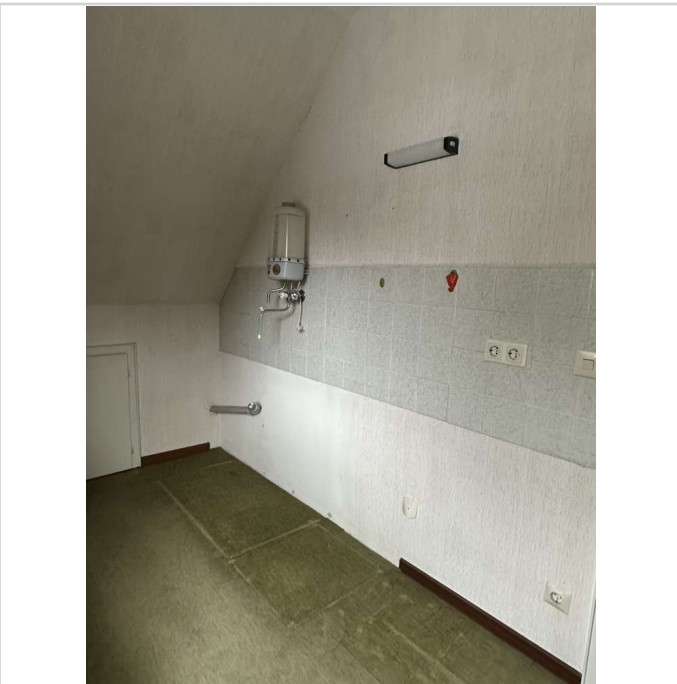
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



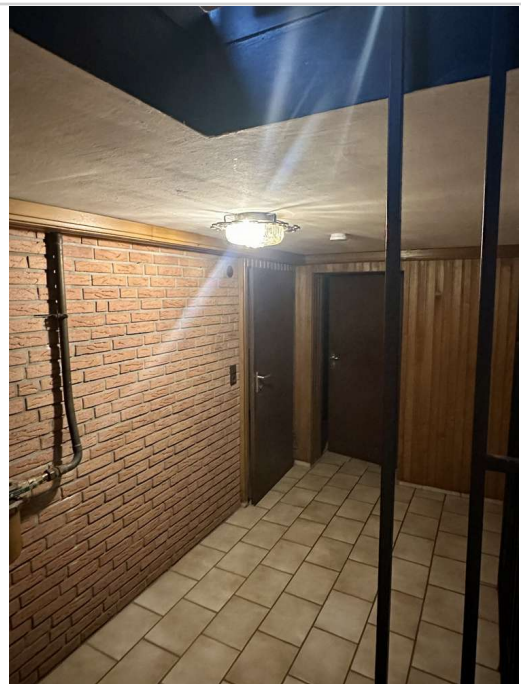
Kinderzimmer



Badezimmer OG



Kinderzimmer/2. Küche



Keller

## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



Partykeller



Partykeller



Theke im Partykeller



Waschküche mit Gartenzugang



## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber

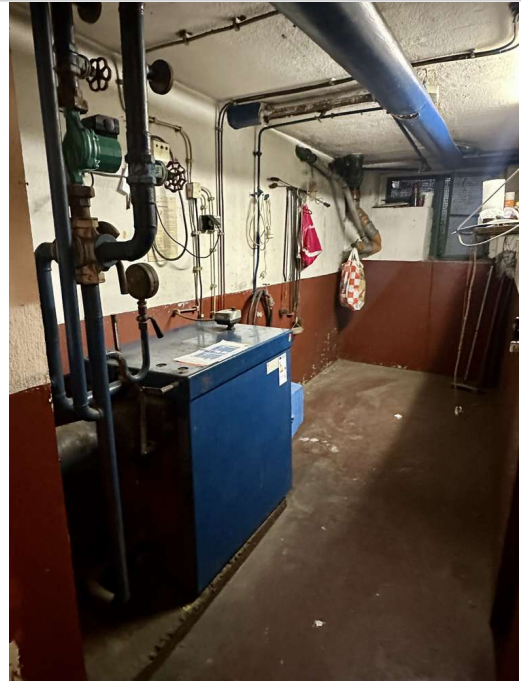


Schiefelberg 29  
40670 Meerbusch

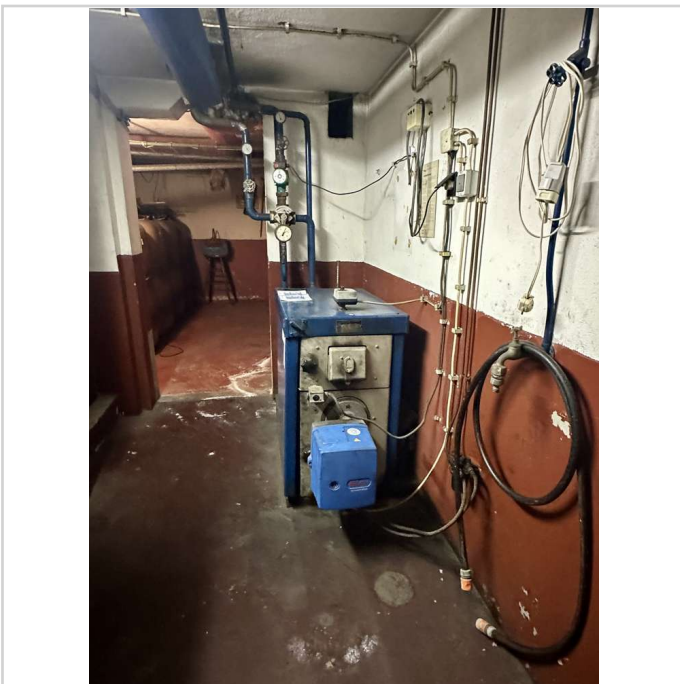
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



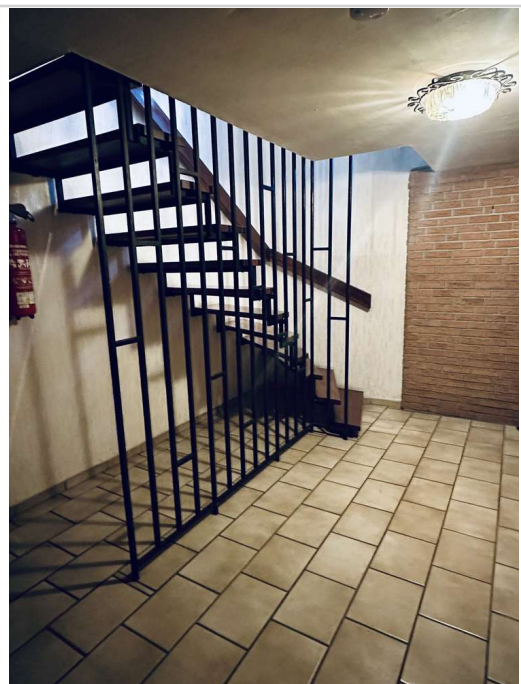
Öltank



Heizung



Heizung



Treppe ins EG



## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



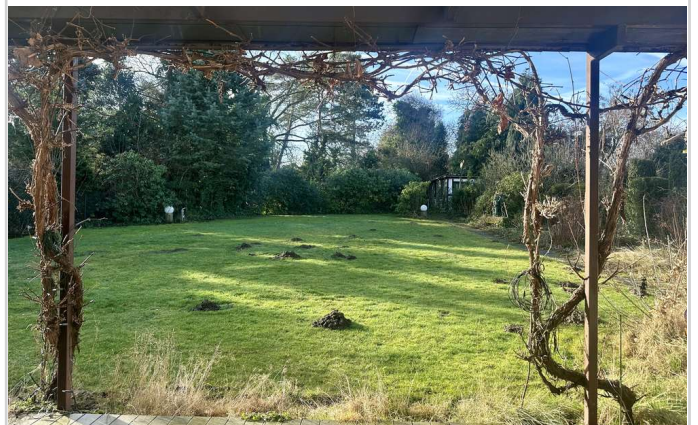
Hinterer Gartenteil



Gartenhaus



Sonnenterrasse



Ausblick in den Garten

## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca: 136,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 780.000,00 EUR



Blick aufs Haus



Seitlicher Terrassenzugang



## Meerbusch-Osterath: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage für Gartenliebhaber



**Schiefelberg 29**  
40670 Meerbusch

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	136,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	780.000,00 EUR

