

## Meerbusch- Osterath

Großes 1-2 Familienhaus mit tollem Grundstück-  
vielseitig nutzbar



<b>Adresse</b>	Krefelder Str. 62 in 40670 Meerbusch
<b>Haustyp</b>	1-2 Familienhaus (angebaut)
<b>Grundstücksfläche</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	8
<b>Nutzfläche</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Gäste-WC</b>	Ja
<b>Keller</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1904/1978
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentliche Energieträger</b>	Öl
<b>Endenergiebedarf</b>	266,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Garage/Stellplatz</b>	2 Garagen und 2 Stellplätze
<b>Kaufpreis</b>	565.000 €
<b>Provision für Käufer</b>	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Zur Zeit wird dieses in Massivbauweise erstellte Objekt als 2- Familienhaus genutzt. Der im hinteren Bereich liegende Anbau wurde 1978 erstellt.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 78qm groß und hat 3 Zimmer plus Diele, Küche, Bad, G-WC und Terrasse.

Die sehr schöne und ca. 122qm große Wohnung im 1.OG erreichen Sie über den gemeinsamen Hauseingang und die anschließende Holztreppe.

Die Wohnung verfügt über 3 Schlaf-/Arbeitszimmer, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Küche, Bad und einem herrlichen Balkon.

Vom Balkon führt eine Treppe in den sehr schön eingewachsenen Garten.

Der gemauerte Keller aus dem Baujahr 1904 hat teilweise keine Bodenplatte und ist mit geringen Mitteln zu sanieren.

Die EG- Wohnung ist frei und die Wohnung im 1. OG spätestens zum 01.05.2023.

Ideal kann das Haus als Wohnung im 1.OG und als Bürofläche im EG bewohnt/genutzt werden.

Der große Hof mit zwei Garagen (elektrische Tore), Werkstatt und weiteren Stellplätzen bietet Platz für mehrere Fahrzeuge.

Hinter dem Haus befindet sich ein wunderbarer Garten mit Brunnen und Gartenhaus.



## Ausstattung

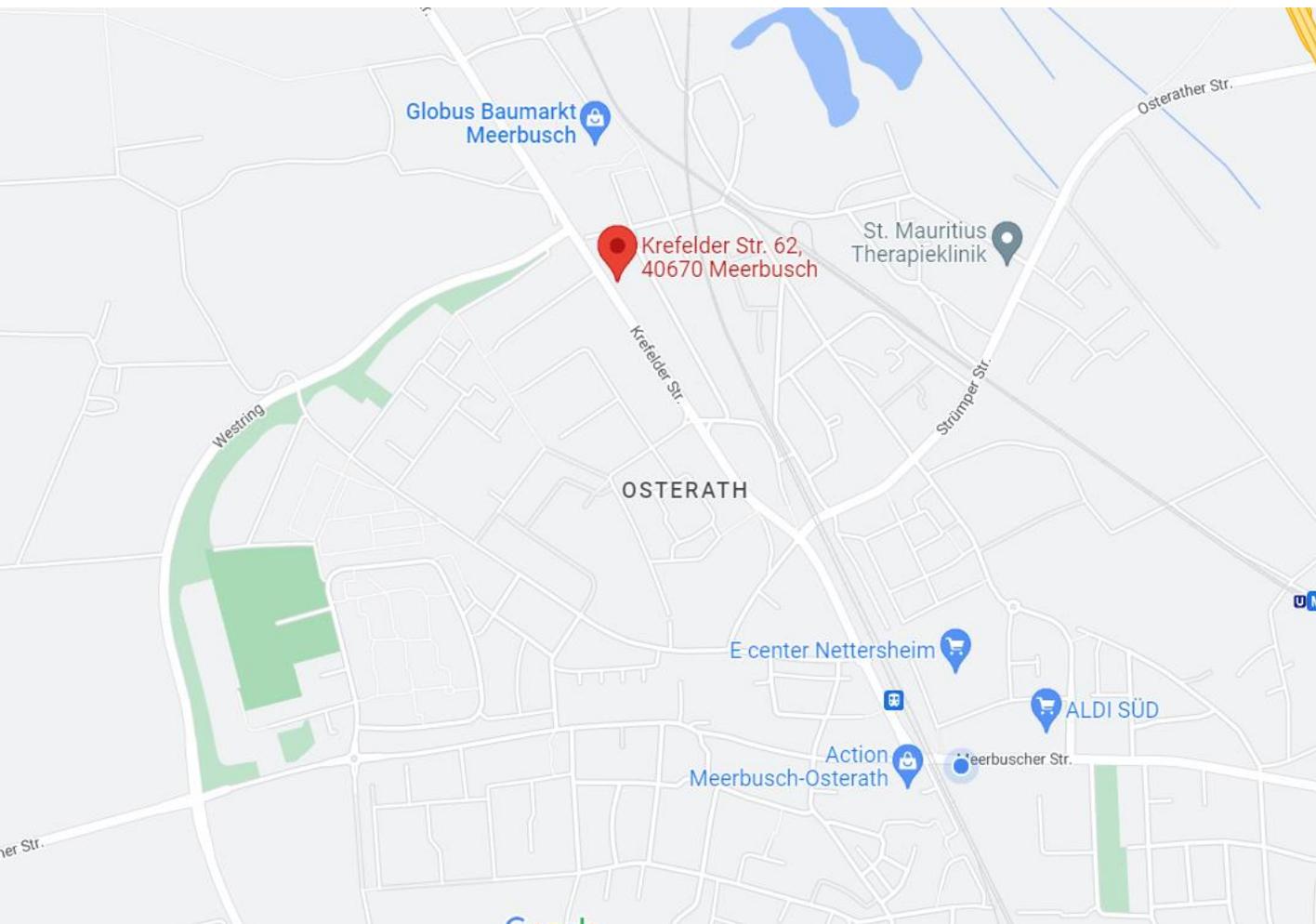
Die Wohnung im EG wurde im Jahr 2018 umfassend saniert. Neue Alu-Fenster, neue Böden sowie neue Bäder/G-WC wurden verbaut.

Die Wohnung im 1.OG wurde fortlaufend in Stand gehalten. Im WZ sowie Flur/Esszimmer liegen Parkett und in der Küche Granitboden.

Die Lichtkuppel in der Küche wurde 2019 erneuert.  
Das Flachdach über der Wohnung im 1.OG wurde ca. 2010 in Stand gesetzt.

Die Garagen erhielten im Jahr 2018 ein neues Dach.





## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich am Ortsausgang von Meerbusch- Osterath Richtung Krefeld. Von dort aus erreichen Sie in wenigen Minuten das Ortszentrum. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Osterath.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Der Düsseldorfer Flughafen liegt mit dem Auto 11 Minuten entfernt.

Die Haltestelle der U76 mit der Verbindung von Düsseldorf nach Krefeld ist fußläufig zu erreichen.

Osterath und die angrenzenden Stadtteile verfügen über ein umfassendes Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.

# IMPRESSIONEN



Garten



Balkon



Zugang zum Garten

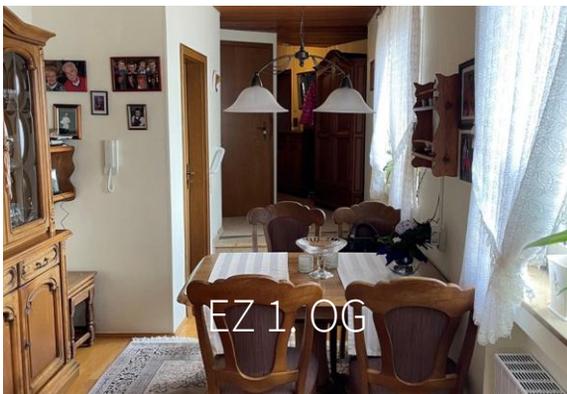


Terrasse EG Wohnung



Hof

# IMPRESSIONEN

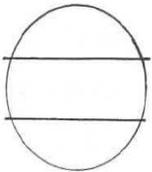
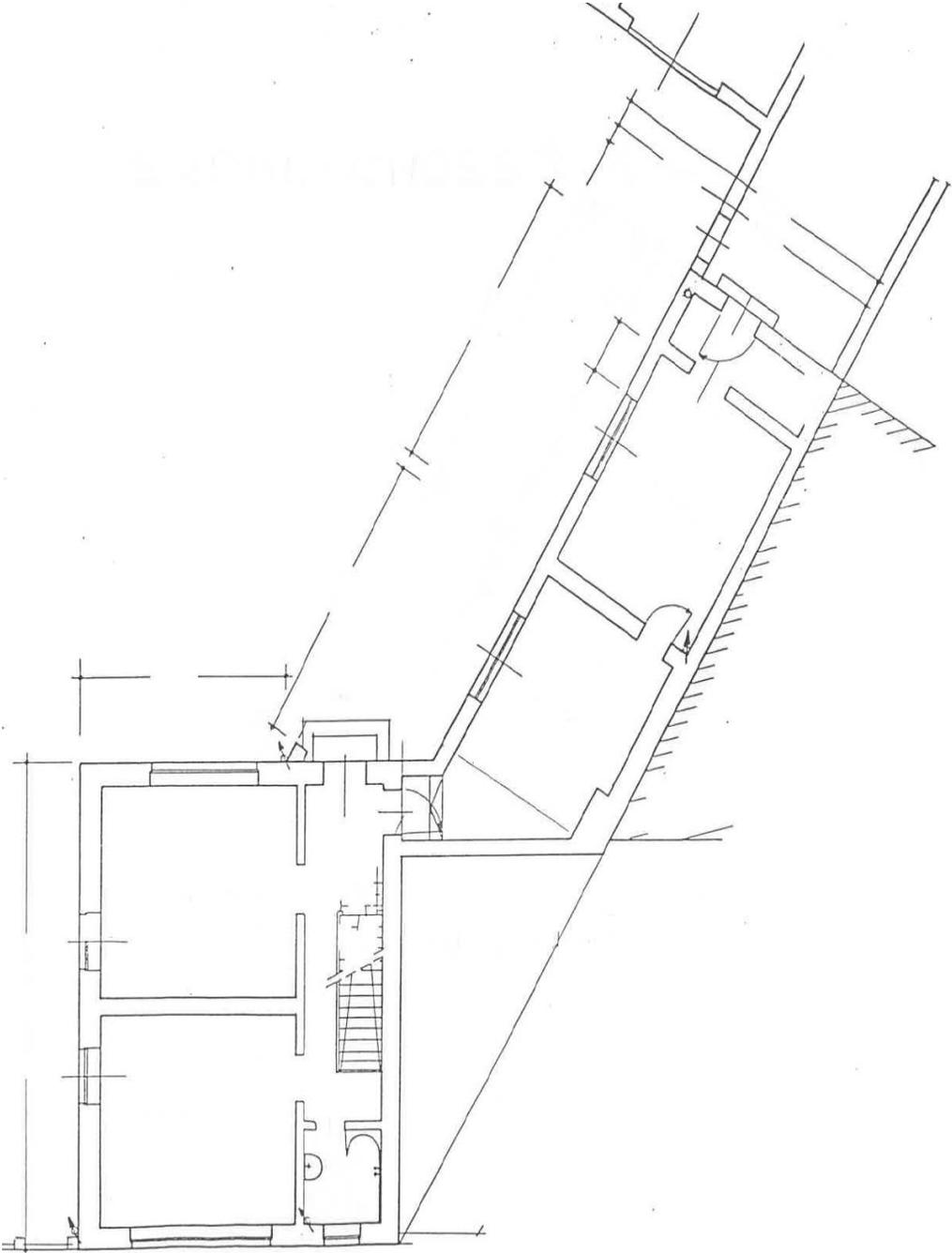


# GRUNDRISS

EG

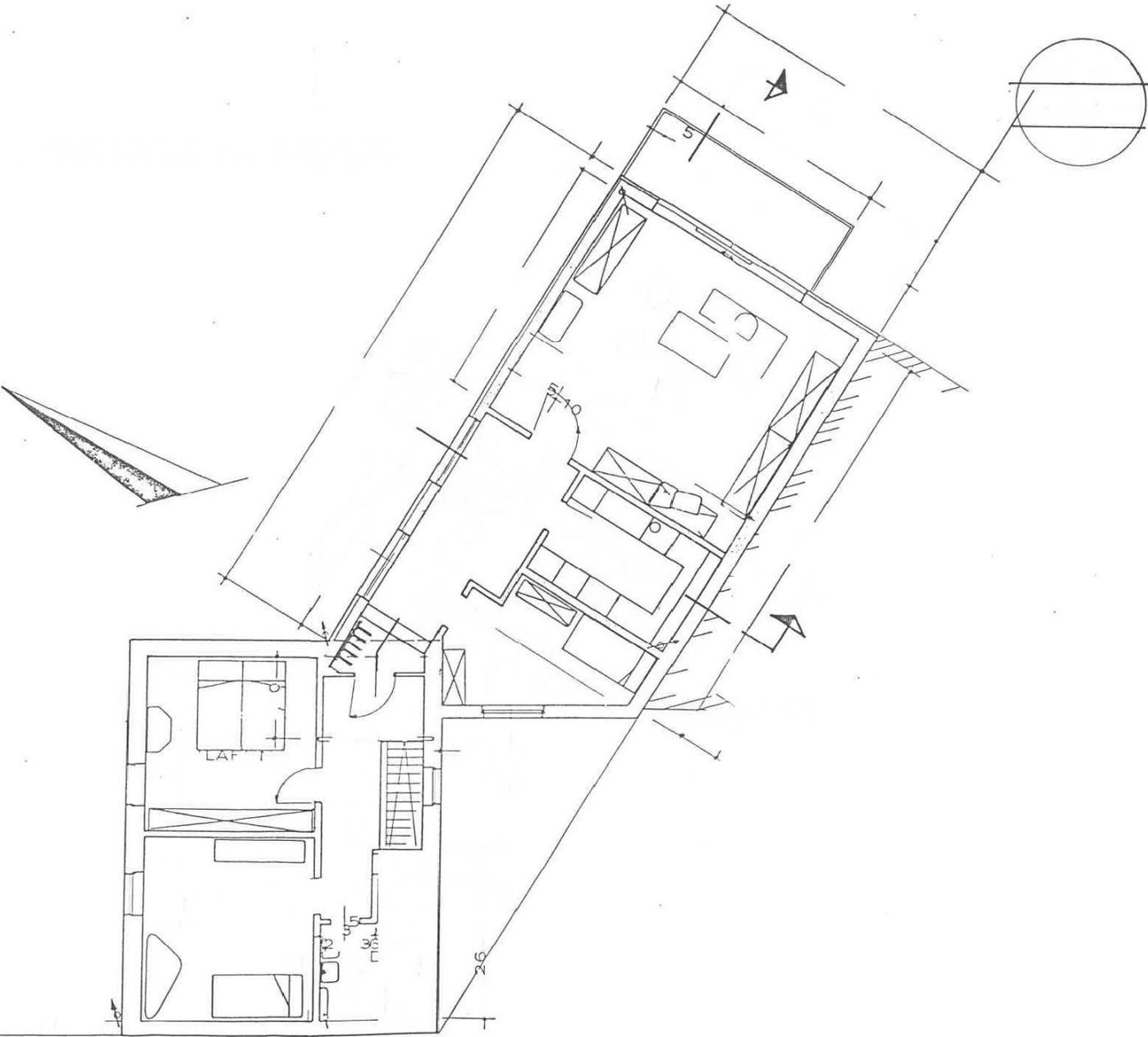


**mercurion**  
real estate GmbH



# GRUNDRISS

## 1.OG





**Dirk Schrölkamp**

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

+49 2159 921610

+49 172 2620991

## Transaktion

Die Ankaufsnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu erbringen. Dieses Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Eine Maklerprovision fällt in Höhe von 3,0 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an. Sollte das Investment für Sie von Interesse sein, bitten wir Sie, auf Basis der Ihnen vorliegenden Informationen ein Angebot abzugeben.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé ist Bestandteil unseres Angebotes zur Vermittlung der Transaktion. Die mercurion real estate GmbH wurde mit dem Verkauf dieser Liegenschaft beauftragt (Alleinauftrag). Trotz sorgfältiger Bearbeitung ist nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Exposé nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich vermerkt, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt; eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unsere Angebote sowie unsere Folgeangebote und Ergänzungen erfolgen freibleibend, Zwischenvermietungen bzw. Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Namen unseres Auftraggebers möchten wir darauf hinweisen, dass möglicherweise in der Vergangenheit durch Dritte abgegebene Angebote ohne Wissen und Genehmigung der Eigentümer erfolgten.