

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR

Scout-ID: 151172205
Objekt-Nr.: MEE1



Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com

Tel: +49 175 8910000

Web:

https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	203,00 m ²
Nutzfläche ca.:	51,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	2004
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	66,75 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2004
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 %

nach der gesetzlichen Regelung vom 23.12.2020 zahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % von der notariell beurkundeten Kaufpreissumme einschließlich Mehrwertsteuer

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Eine energieeffiziente Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2004 errichtet mit viel Liebe zum Detail kann Ihr neues Zuhause sein. Beim Betreten des Objekts kommt Urlaubsstimmung im Sylter Feeling auf, denn hier ist angrenzend vom Flur mit Blick in das große Wohnzimmer direkt der große ca. 18 qm Wintergarten, der zum Verweilen für gemütliche Stunden, das Home-Office oder zum Genießen eines Sundowners nach der Arbeit einlädt. Seitlich neben dem Haus befindet sich die angrenzende Garage sowie auch der davor liegende Stellplatz. Mit einer guten Energieeffizienz-Klasse ist dieses Haus energiebewusst und lässt vielleicht nur noch für eine Anbindung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach die letzten Wünsche offen, die Sie vielleicht in den nächsten Jahren noch vornehmen. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 203 m² großen Grundstück mit ca. 131 m² Wohnfläche verteilt auf drei Etagen. Es ist in einem super Zustand und ist mit guten Qualitäten verarbeitet worden. Im Jahr 2020 wurde zuletzt und auch zwischenzeitlich immer wieder modernisiert. Aus den damals verlegten Terrakottafliesen ist zwischenzeitlich ein hochwertiger Vinylboden verlegt worden, der eine warme und harmonische Linie dem Haus verleiht. Die Böden werden über die Gaszentralheizung mit einer Fußbodenheizung und lediglich im Keller mit Heizkörpern beheizt. Der Keller besteht aus einer Nutzfläche, dennoch ist dieser zum Teil einem Wohnraumfeeling ausgebaut worden. Viele kleine Details lassen das Haus als Alleinstellungsmerkmal glänzen. Das gesamte Erdgeschoss ist mit warmen Farben an den Wänden gestaltet worden. Auch die beiden oberen Geschosse sind individuell wohnlich gestaltet. Vom Eingangsbereich haben Sie auch einen Zugang zu einem Gäste-WC. Die gut ausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2020 ist mit hochwertigen Einbaugeräten ebenfalls Bestandteil des zu verkaufenden Objekts und ist im Kaufpreis enthalten. Im 1. Obergeschoss finden Sie ein größeres und ein etwas kleineres Schlafzimmer. Ein sehr schön eingerichtetes Bad ohne Fenster, jedoch mit Lüftung, Dusche und Badewanne vervollständigt das Obergeschoss. Das kleinere Zimmer wird derzeit als Home-Office Zimmer genutzt. Alle Räume im Objekt haben zweifach verglaste Fenster mit manuellen Rollläden. Im Dachgeschoss laden zwei weitere Schlafzimmer zum Wohlfühlort des Elternbereichs oder für Kinderzimmers ein. Das Objekt ist vollunterkellert in einem wohnlichen Charme, jedoch ist der Keller eine reine Kellerfläche und nicht Wohnfläche. Sie gelangen jedoch auch über den kleinen Garten zur dahinterliegenden ruhigen Sackgasse. Vom Garten kommen Sie auch mit direktem Durchgang von hinten in die Garage. Das Grundstück mit Süd-West- Ausrichtung bietet den Tag über Sonne und viel Privatsphäre. Das Objekt bringt viele positive Highlights, die Sie sich bitte selbst im 360 Grad Rundgang anschauen dürfen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? So lassen Sie uns gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin vereinbaren und über weiteres austauschen. Ein vorläufiges Finanzierungszertifikat ist natürlich gerne gesehen und gerne stehen wir Ihnen für Fragen auch zur Verfügung. Eine Glasfaserleitung ist bereits vorhanden mit bis zu 1000mb.

Ausstattung:

Eine Einbauküche der Firma Nobilia mit einem großen Induktionskochfeld, Herd und Warmhalteofen der Firma Falcon Classic 90, eine Spülmaschine XXL der Firma AEG, Kühlschrank mit Gefrierkombination der Firma Samsung Twin Cooling plus und eine Spülmaschinenarmatur von Villeroy&Boch sind vorhanden; hochwertige Fliesen und Vinylböden befinden sich in dem Haus; ein Badezimmer im 1. OG mit Dusche und Badewanne; eine große Dusche und Waschbecken sind zusätzlich im Keller.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer Seitenstraße und ist in nur 5 Minuten fußläufig von der S-Bahn-Station entfernt, wo die RE7 und RE10 fahren. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden. Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig vertreten. Ebenfalls sind Sie über die A 57 gut an das Autobahnnetz angebunden.

Sonstiges:

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse: WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



EG Küche



EG Küche

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

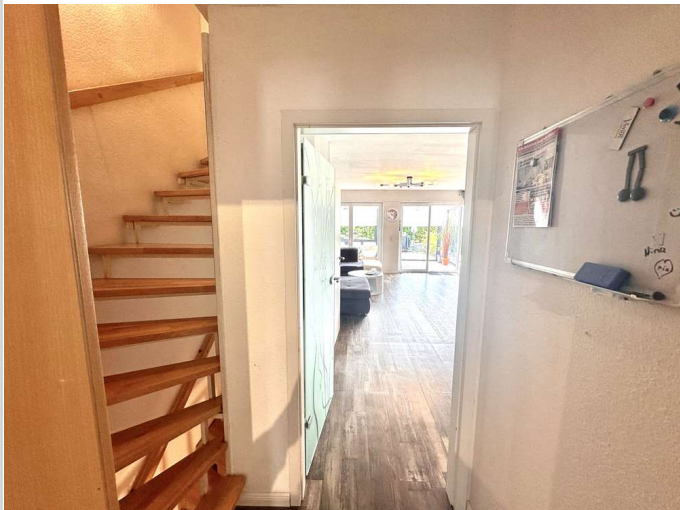
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



EG Gäste-WC



EG Flur



EG Flur



EG Flur

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten



Terrasse

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



Terrasse



tTerrasse



Garten



Garten

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



Garage



Garage



Keller Raum 1



Keller Raum 1

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

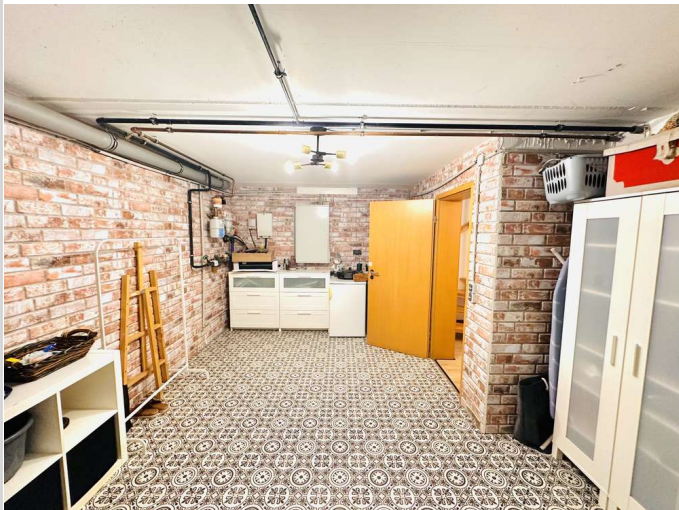
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



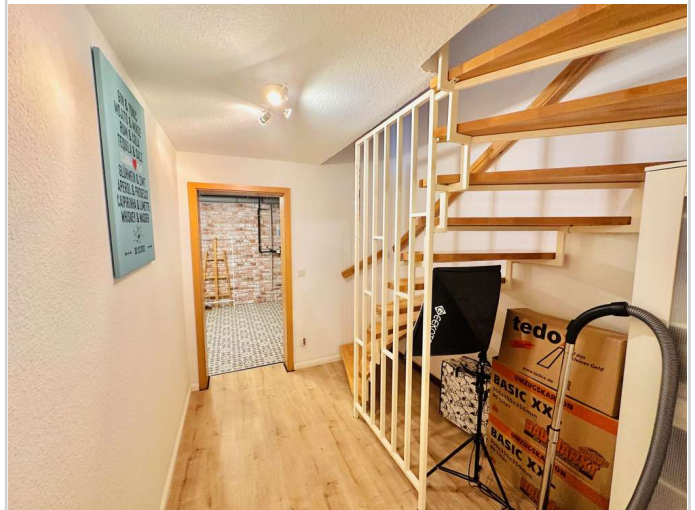
Keller Raum 1



Keller Raum 2



Keller Raum 2



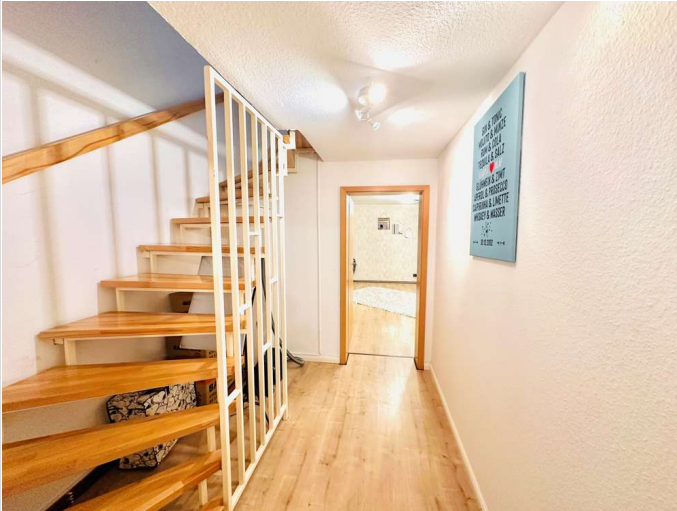
Keller Flur

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



Keller Flur



1.OG Schlafzimmer



1.OG Schlafzimmer



1.OG Badezimmer

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



1.OG Badezimmer



1.OG Kinderzimmer 1 / Büro



1.OG Kinderzimmer 1 / Büro



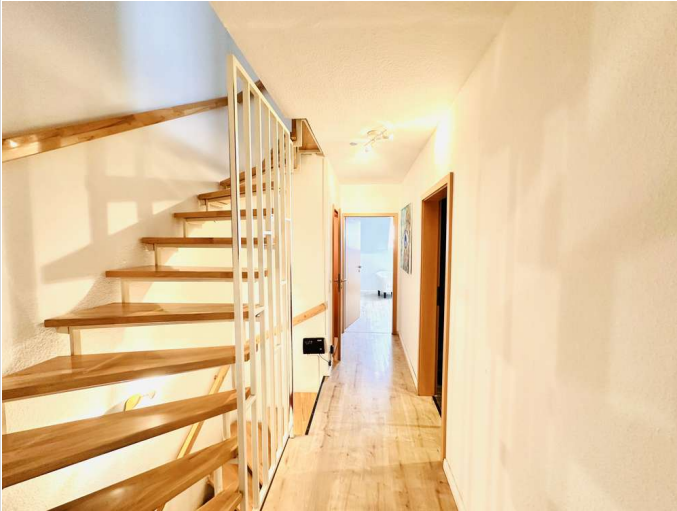
1.OG Flur

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



1.OG Flur



DG Kinderzimmer 2



DG Kinderzimmer 2



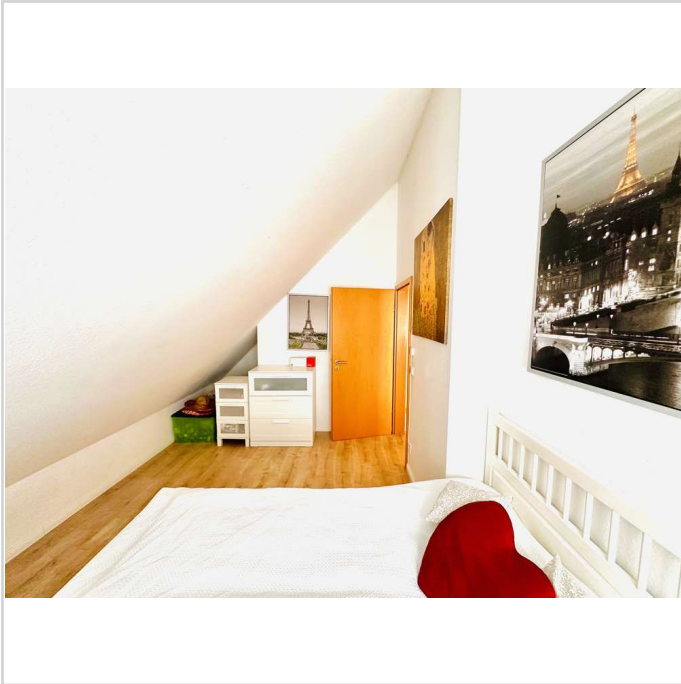
DG Kinderzimmer 3

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR



DG Kinderzimmer 3

Traumhaus mit Wintergarten Sylter Flair, Garage, Stellplatz, Fußbodenheizung Baujahr 2004 Osterrath



40670 Meerbusch

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 637.000,00 EUR

