



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Meerbusch-Nierst! Modernisierte  
Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger  
Wohnlage!**

**Objekt-Nr.:**

**63615-9621**

# Haus zum Kauf

in 40668 Meerbusch - Nierst





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**107 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**364 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Baujahr

**1950**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Dielen**

## Beschreibung

Die unterkellerte Doppelhaushälfte aus den 1950er Jahren wurde im klassischen Stil des Niederrheins mit einer roten Klinkerfassade erbaut. Die heutigen Eigentümer haben das Haus im Laufe der Jahre modernisiert und durch leichte Grundrissveränderungen den heutigen Wohnansprüchen angepasst.

Durch den praktischen, abschließbaren Windfang begeht man das Haus.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche, das moderne Gästebad mit Dusche sowie eine praktische Abstellkammer und ein Zugang zum nord-östlich ausgerichteten Garten.

Über eine offene Holzterasse geht es ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Dem Elternschlafzimmer ist ein weiterer Raum angeschlossen, der als Ankleide- oder auch als Büro genutzt werden kann. Von diesem ist das stylische Wannenbad mit Fenster



begehrbar.

Der familienfreundliche Garten ist auch über einen Seiteneingang des Hauses zugänglich und verfügt über eine Pergola mit Platz für Grillabende mit Freunden.

Reichlich Stauraum steht Ihnen auf dem nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Speicher zur Verfügung.

In der rechtsseitig vom Haus befindlichen Garage finden auch Ihre Fahrräder Platz und vor der Garage ist genügend Platz für zwei weitere PKW.

## **Ausstattung**

Die Doppelhaushälfte wurde 2007 von den jetzigen Eigentümern erworben und im Laufe der Jahre modernisiert:

2008 Neues Duschbad im Erdgeschoss

2008 Elektrik erneuert

2008 Wasser Zulauf und Ablauf erneuert

2008 Fenster erneuert

2009 Zwischenwanddämmung im EG und 1.OG (ohne Anbau)

2010 Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Esszimmer

2016 Neues Wannenbad im 1. OG

2021 Neues Garagendach

2021 Fußboden im EG aufgearbeitet

2022 Neue Einbauküche (verbleibt im Haus)

2023 Neue Gas-Brennwerttherme und neuer Durchlauferhitzer

2023 Neue Haustür

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 16.11.2024 bis 15.11.2034

Endenergiebedarf Wärme: 219.1 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1950



## Lage & Umgebung

40668 Meerbusch - Nierst

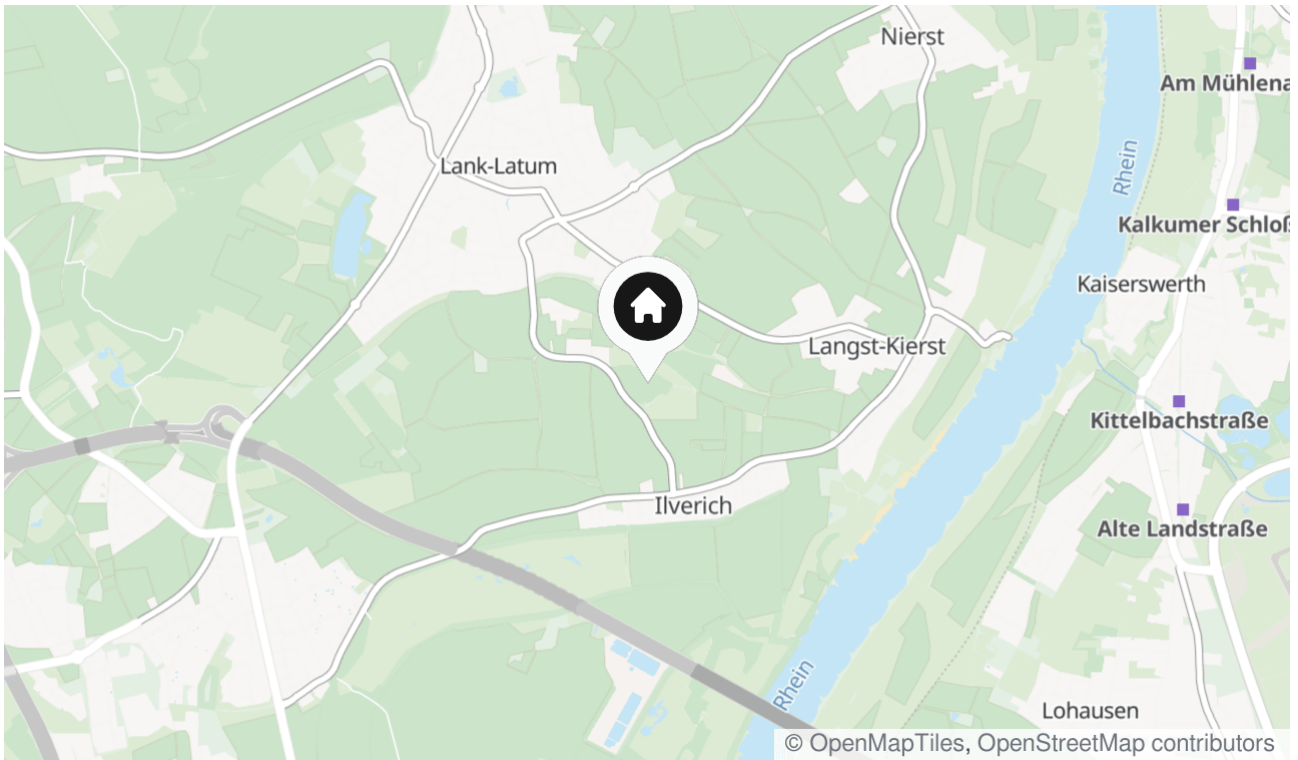
Meerbusch Nierst ist eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A44 und A57 sind schnell erreicht und damit auch die Städte Düsseldorf (ca. 15 km) und Krefeld (ca. 20 km), ideal für Pendler. Nahe gelegene Haltestellen der Buslinie 839 sorgen für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen den Nahverkehr und damit zu den benachbarten Ortsteilen.

Eine Kita ist nur etwa 600 Meter entfernt, während Grund- und weiterführende Schulen in den benachbarten Stadtteilen innerhalb von 5 bis 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar sind.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, befinden sich im nahe gelegenen Stadtteil Lank und sind in wenigen Minuten ebenfalls mit dem Fahrrad oder dem Auto gut erreichbar. Für größere Einkäufe orientieren sich die meisten Anwohner in Richtung Krefeld, Neuss oder Düsseldorf.

Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. Die idyllische Lage in der Nähe des Rheins lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, zudem wird eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten geboten (Fußball, Tennis, Reiten, Badminton, uvm.) und Spielplätze sind ebenfalls in der Nähe.

Insgesamt bietet Meerbusch Nierst eine hohe Lebensqualität und sowohl für Familien, als auch für Paare ein attraktives Wohnumfeld!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



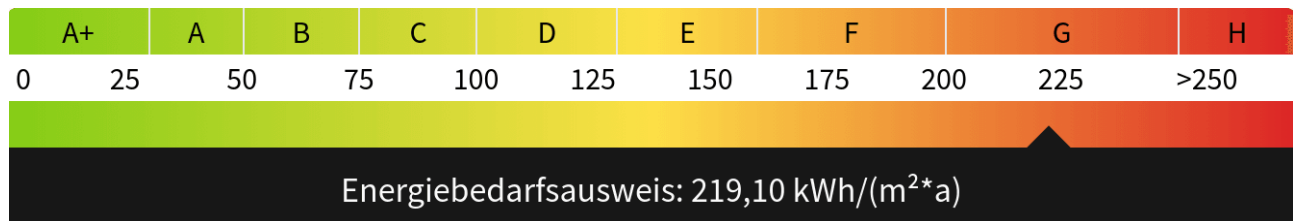
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**219,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**15.11.2034**





Hausansicht



Windfang





Eingangsbereich



Wohnzimmer



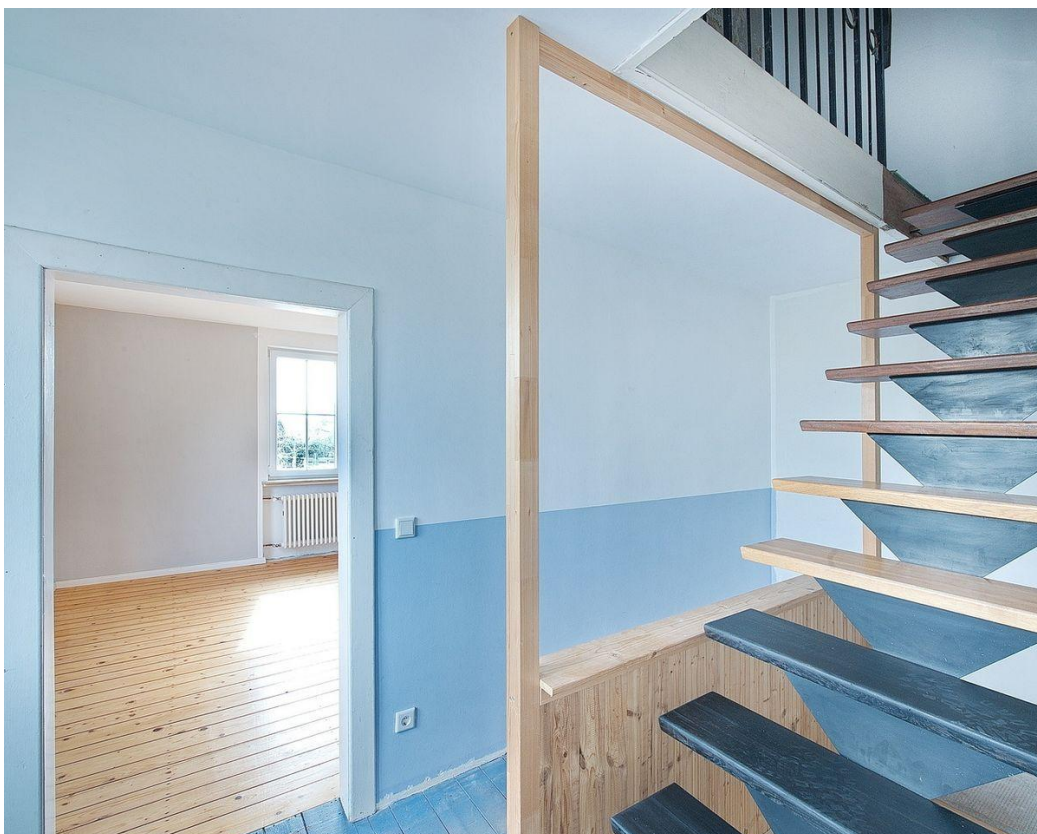
Esszimmer



Küche



Duschbad mit Fenster



Treppe zum Dachgeschoss



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer - 2. Blick



Ankleide / Büro



Wannenbad mit Fenster



Waschtisch



Treppe zum Dachgeschoss



Garten mit Pergola



Gartenansicht





## Kontakt

### **Fischer-Sturm Immobilien GmbH und Co. KG**

Berliner Allee 55

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 60101061

E-Mail: [info@fischer-sturm-immobilien.de](mailto:info@fischer-sturm-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Christoph Fischer

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

