



LAGE³ IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.



VERMARKTUNGSEXPOSÉ
MITTELSTRASSE 79 • 40668 MEERBUSCH

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IM LANDHAUSSTIL MIT SEPARATEM EINLIEGERHAUS IN BEGEHRTER WOHNLAGE VON MEERBUSCH

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen und ruhigen Umgebung von Meerbusch Lank-Latum.

Der Stadtteil überzeugt durch seine naturnahe Lage und eine hohe Lebensqualität, die das Beste aus ländlichem Flair und urbaner Erreichbarkeit vereint.

Lank-Latum ist verkehrstechnisch bestens angebunden. Die A44 und A52 ermöglichen eine schnelle Anfahrt in die Städte Düsseldorf, Krefeld und Neuss. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe. Der S-Bahnhof Meerbusch-Büderich ist nur 10 Minuten mit dem Auto entfernt, von hier gelangen Sie in etwa 20 Minuten nach Düsseldorf. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in nur 15 Minuten erreichbar, was besonders Pendler und Reisende anspricht.

Für Familien bietet die Region eine hervorragende Infrastruktur: Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten erreichbar, und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Meerbusch sowie die Realschule Meerbusch sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Zudem finden Sie in der Umgebung eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.



BUNDESLAND NORDRHEIN WESTFALEN

REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF

KREIS RHEIN-KREIS NEUSS

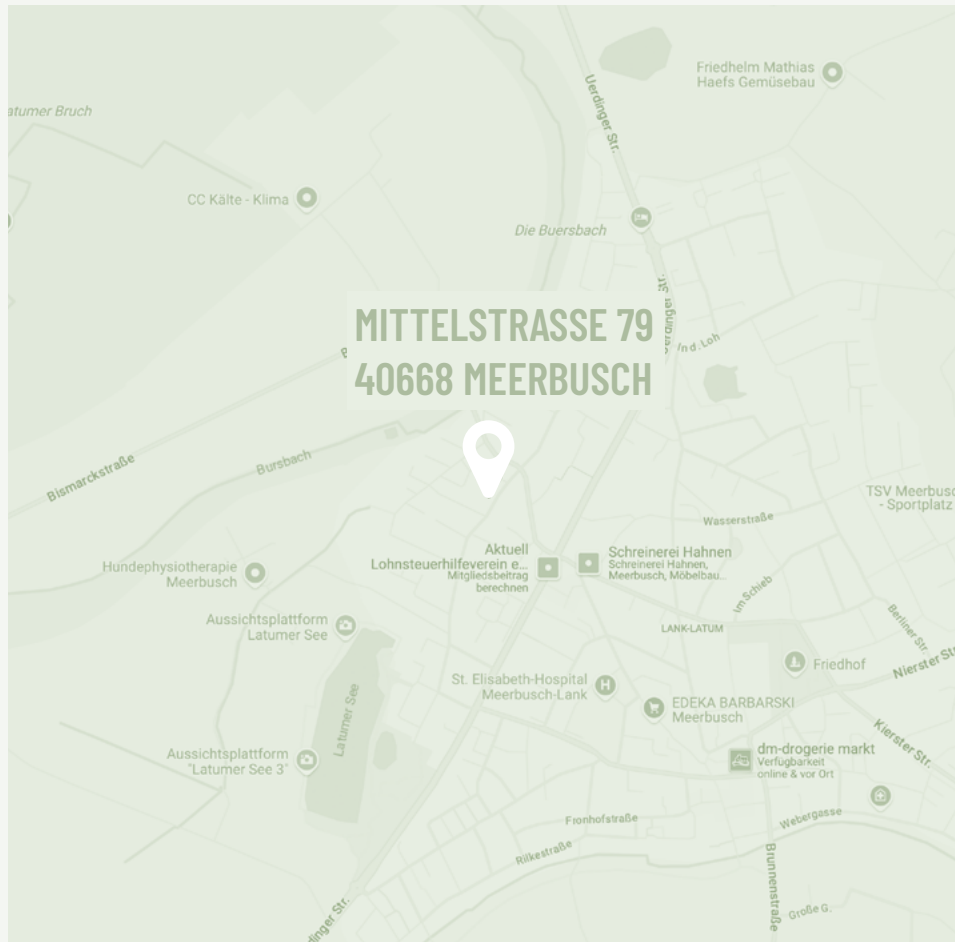
FLÄCHE 64,4 KM²

EINWOHNER 57.110 (STAND 31.12.2023)

KEYFACTS

MITTELSTRASSE 79

40668 MEERBUSCH LANK-LATUM



OBJEKTYP:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE HAUPTHAUS:

WOHNFLÄCHE EINLIEGERHAUS:

NUTZFLÄCHE EINLIEGERHAUS:

ZIMMER HAUPTHAUS:

ZIMMER EINLIEGERHAUS:

ETAGEN:

TERRASSE:

GARTEN:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

BAUJAHR:

ENERGIEAUSWEIS:

KAUFPREIS:

PROVISION:

EINFAMILIENHAUS

MIT EINLIEGERHAUS

MITTELSTRASSE 79

40668

MEERBUSCH LANK-LATUM

419 M²

CA. 107 M²

CA. 59 M²

CA. 35 M²

3

2

2

JA

JA

ZENTRALHEIZUNG

GAS

CA. 1986

F, 196,76 KWH/(M²*A)

499.000 EUR

3,57% INKL. 19% MWST.

OBJEKTBESCHREIBUNG

MITTELSTRASSE 79

40668 MEERBUSCH LANK-LATUM

Dieses freistehende Einfamilienhaus im Landhausstil wurde ca. 1986 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem 419 m² großen Grundstück rund 107,00 m² Wohnfläche im Haupthaus sowie ca. 59,00 m² Wohnfläche im separaten Einliegerhaus.

Die Fläche des Einliegerhauses wird aktuell als Werkstatt und Lagerfläche genutzt, bietet aber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Gästehaus oder Büro.

Das Haupthaus verfügt über 3 Zimmer, ein großzügiges Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine separate Küche. Der nicht ausgebauter Spitzboden bietet zusätzliches Potenzial für Ausbau- oder Stauraummöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Landhauscharme im „österreichischen Stil“ mit Holzbalkendecken und echtem Holzdielenboden. Die Holzfenster und Dachfenster im Haupthaus sind zwar doppelverglast, aber renovierungsbedürftig, wenn es um das Thema Energetik geht.

Das Einliegerhaus ist ausgestattet mit einer eigenen Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Badewanne. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden eingerichtet, während das Badezimmer die Originalfliesen aus dem Baujahr aufweist.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine Überdachung, die zusätzlichen Wetterschutz bietet. Der schön angelegte Garten und die Terrasse bieten einen perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ein Gartenhaus bietet Stauraum für Gartengeräte oder als zusätzlicher Abstellraum.

AUSSTATTUNG

MITTELSTRASSE 79

40668 MEERBUSCH LANK-LATUM

Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch einen charmanten Landhausstil, die dem Objekt einen besonderen Charme verleihen. Im Haupthaus ist ein echter Holzdielenboden verlegt, der dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verschafft, während die Schlafzimmer mit Teppichböden ausgestattet sind. Das großzügige Badezimmer im Haupthaus bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne.

Eine Echtholzterasse führt vom Flur in die oberen Etagen und unterstreicht den klassischen Landhausstil. Der Kaminofen im Wohnbereich sorgt an kalten Tagen für eine behagliche Wärme und ein gemütliches Ambiente. Für eine effiziente Beheizung beider Gebäude sorgt eine zu erneuernde Gas-Zentralheizung.

Ein praktischer Abstellraum unter der Holzterasse im Haupthaus bietet zusätzlichen Stauraum. Die separate Küche im Haupthaus ist gut geschnitten und bietet genügend Platz für Kochabende mit Familie und Freunden. Das gesamte Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet.

Das Einliegerhaus ist ebenfalls mit allem ausgestattet und verfügt ebenfalls über ein Badezimmer mit Badewanne. Der Wohnbereich der Einliegerwohnung ist mit Laminatboden ausgestattet.

Das Einliegerhaus darf baulich nicht verändert werden. Es ist lediglich eine Sanierung oder Renovierung möglich, wobei der Bestand unverändert bleiben muss.

Dieses freistehende Einfamilienhaus im Landhausstil mit separatem Einliegerhaus bietet eine einmalige Gelegenheit, ein charmantes Zuhause in ländlicher Umgebung mit guter Anbindung an Düsseldorf und das Umland zu erwerben. Ideal für Familien oder Menschen, die auf der Suche nach einem idyllischen Rückzugsort sind, ohne auf die Vorteile der Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

EINLIEGERHAUS



EINLIEGERHAUS



EINLIEGERHAUS



HAUPTHAUS



HAUPTHAUS



HAUPTHAUS



HAUPTHAUS



HAUPTHAUS



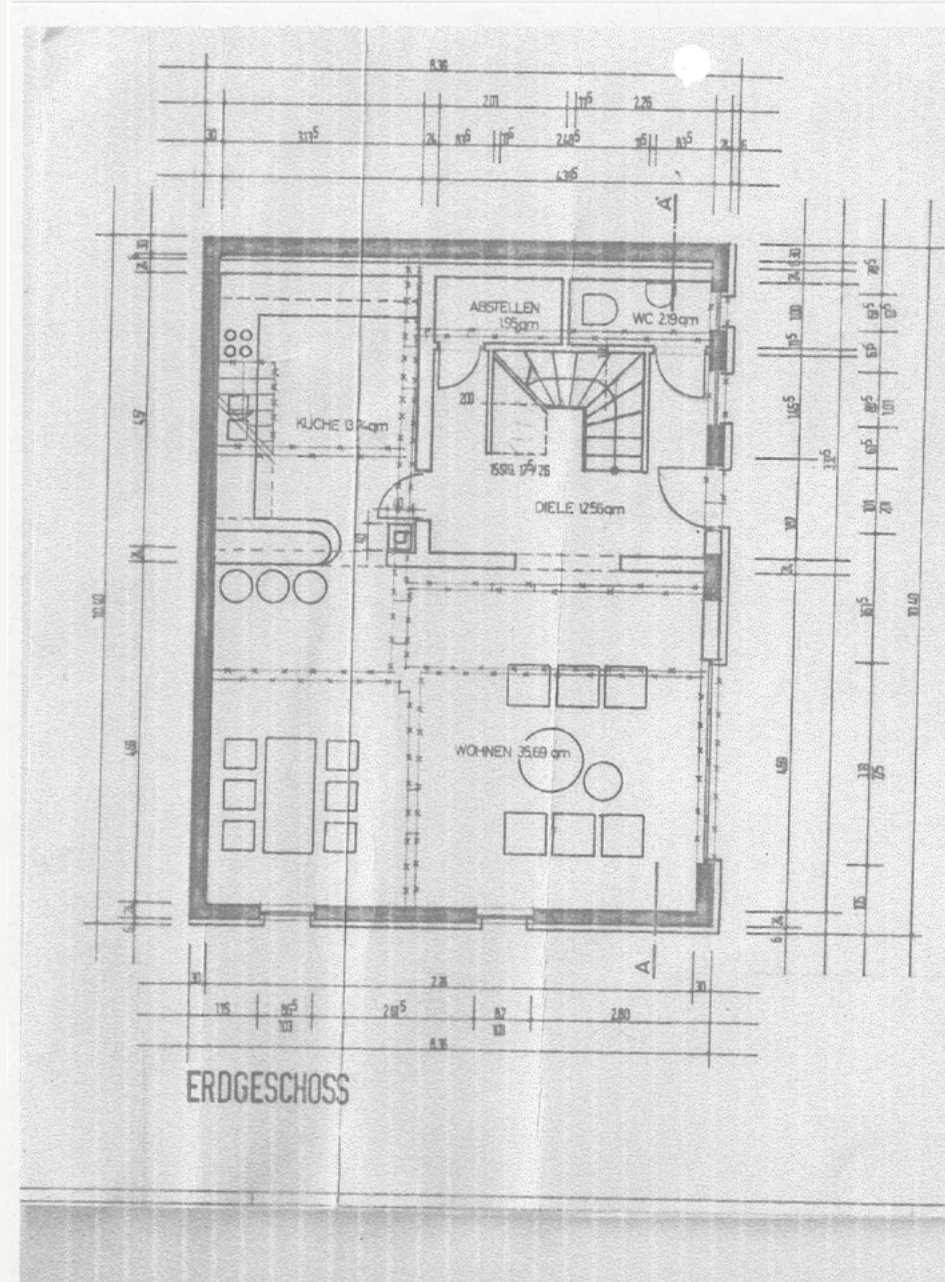
GRUNDSTÜCK



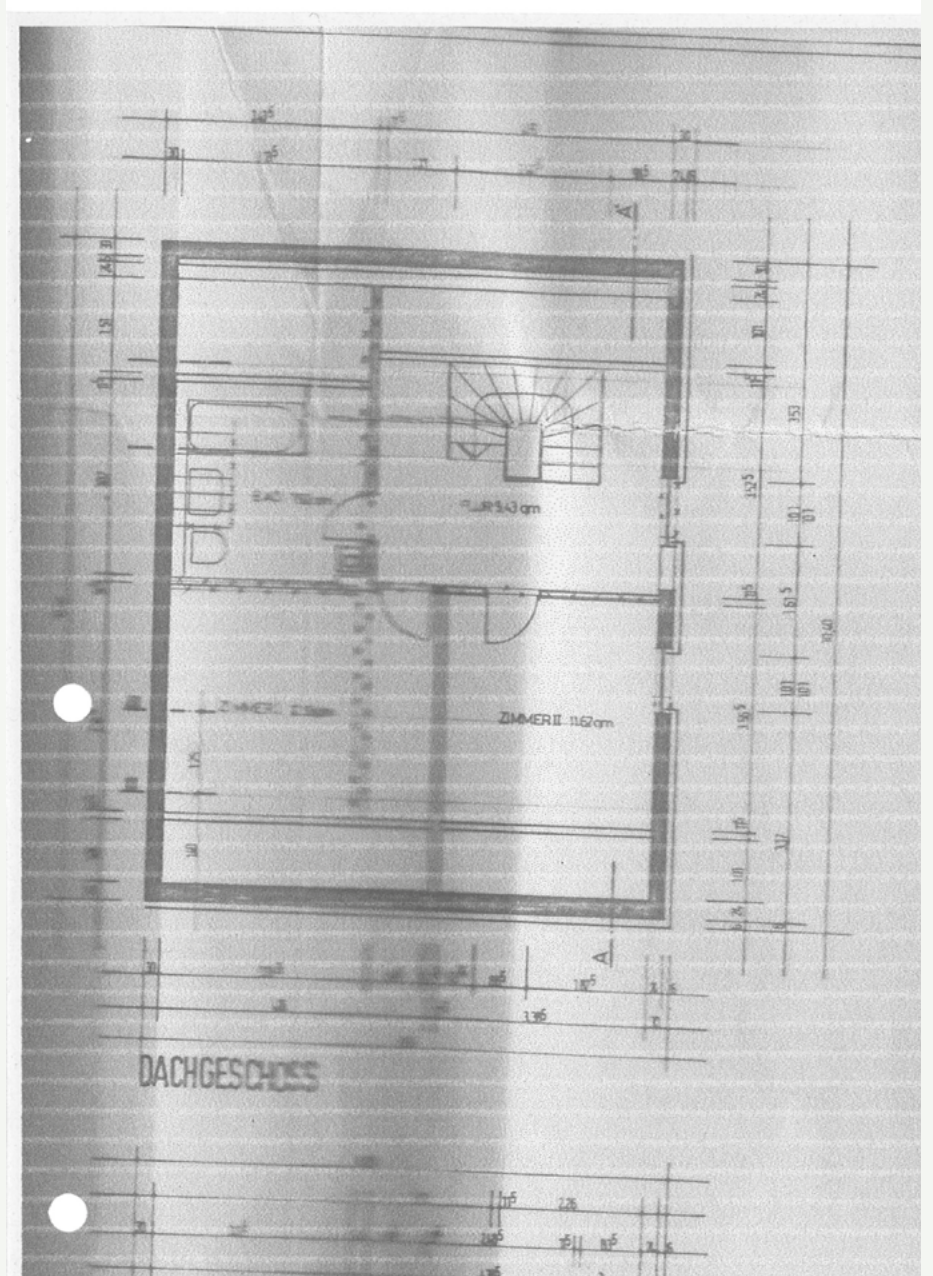
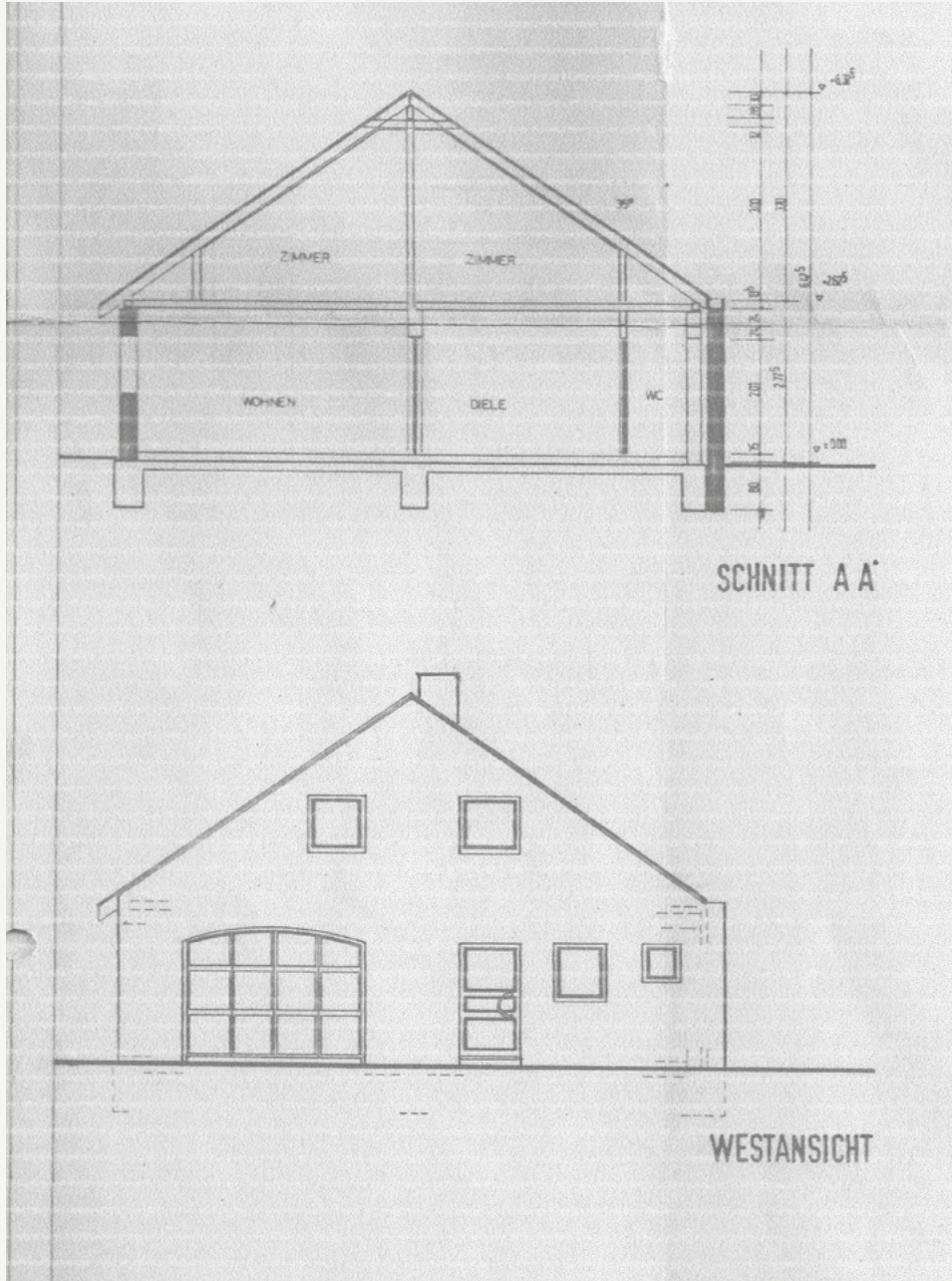
GRUNDSTÜCK



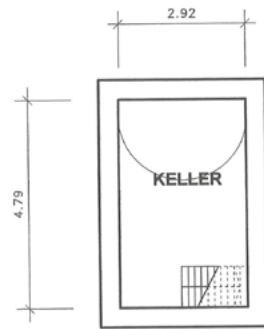
GRUNDRISS HAUPTHAUS EG



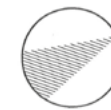
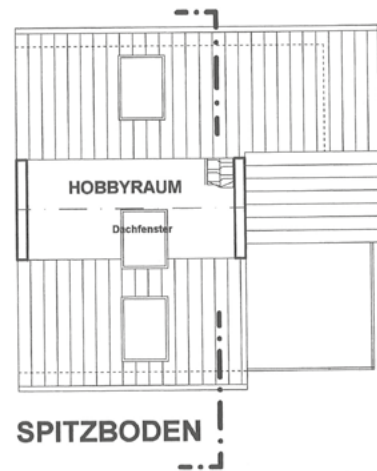
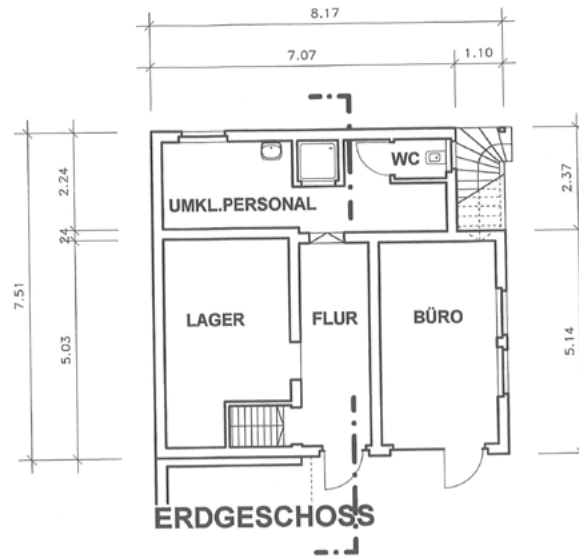
GRUNDRISS HAUPTHAUS DG



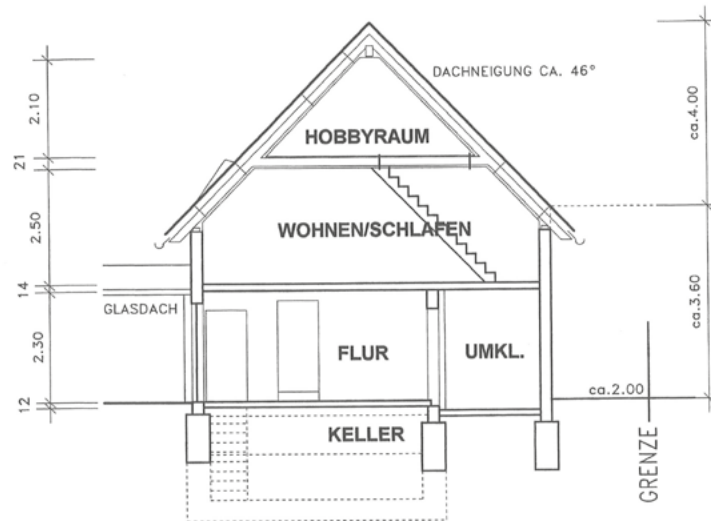
GRUNDRISS EINLIEGERHAUS



KELLER



GRUNDRISS EINLIEGERHAUS



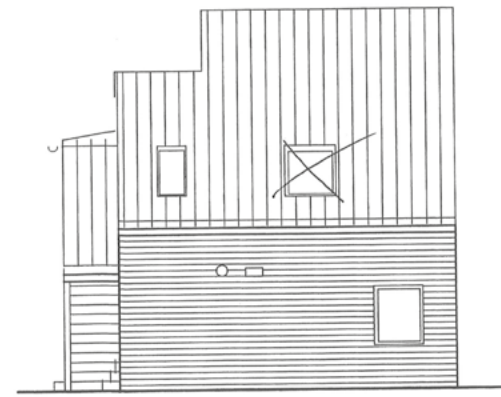
SCHNITT



ANSICHT GIEBEL NORD



ANSICHT TRAUFE OST



ANSICHT TRAUFE WEST

LAGE³IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.

ANSPRECHPARTNER

Patrick Stemmer & Nathan Jurecky

KONTAKT

Hamtorstraße 10-12

41460 Neuss

Deutschland

Telefon: +49 2131 663 19 73

E-Mail: kontakt@lagehoch3.de

 [lagehoch3](#) ·  [Lage³ Immobilien](#)