

Exposé

Doppelhaushälfte in Meerbusch neuwertige DHH in Meerbusch Osterath



Objekt-Nr. **OM-319824**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **895.000 €**

Mobil: 0152 33926347

Am Hoterhof 33
40670 Meerbusch
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige 2 stöckige Doppelhaushälfte die voll unterkellert ist, könnte zum 30.06.2025 oder nach Absprache bezogen werden. Das Haus wurde 2011 erbaut und überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung. Drei Badezimmer, ein separates Gäste-WC und acht einladende Zimmer bieten einer Familie mit Kindern genügend Raum zur Entfaltung und zum Wohlfühlen. Beheizt wird das Haus durch eine

Erdwärmepumpe, mit der auch das warme Wasser erzeugt wird. Eine Garage und ein Stellplatz für ein oder 2 Fahrzeuge stehen außerdem zur Verfügung. Ein schön angelegter Garten und eine Terrasse laden zum Verweilen ein, bieten aber auch genügend Platz um ein Barbecue mit Freunden zu genießen. Derzeit ist das Objekt noch vermietet.

Der Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks mit Objekt beträgt 895.000,00 Euro

Ausstattung

Die Erdwärmepumpe arbeitet hocheffizient und verbraucht nur gering Strom.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist optimal für eine Familie geeignet, die ein luxuriöses Stadthaus mit kleinem Garten in ruhiger und trotzdem zentrumsnaher Lage sucht.

Lage

Die DHH liegt nahe dem Ortskern von Meerbusch Osterath und zählt zu dem beliebtesten Stadtteil.

Schulen, Kindergärten, Spielplätze und das Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Restaurants, Bäckereien, Cafés und Supermärkte und ein Baumarkt sind fußläufig zu erreichen. Eine Grün- und Parkanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Fitnessstudios, die Sportanlage am Krähenacker, verschiedene Reitbetriebe und der Golf-Club Duvenhof lassen Sportler-Herzen höher schlagen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Seite vorne



Rückseite Garten

Exposé - Galerie



Garage hinten



Garten

Exposé - Galerie



Erdwärmepumpe Keller



Erdwärmepumpe

Exposé - Galerie



Waschküche



Elektroverteilerkasten

Exposé - Grundrisse

Betr.: Wohnhaus Dr. Schönëich, Am Hoterhof 33 in 40670 Meerbusch-Osterath

qm Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß

Wohnraum	$5.00 \times 3.81 + \frac{2.55 + 3.80}{2} \times$ $\frac{5.00 + 4.40}{2} + \frac{2.50 + 3.20}{2} \times$ $1.00 + 2.40 \times 1.51$	=	42.92 qm
Küche	$1.95 \times 3.38^5 + \frac{0.65 \times 3.40}{2}$	=	8.81 qm
Bad	2.01×3.63^5	=	7.31 qm
Schlafzimmer	$3.63^5 \times 4.26$	=	15.49 qm
Flur	2.22×1.51	=	3.35 qm
Garderobe	$1.63^5 \times 1.63^5$	=	2.67 qm
WC	1.45×1.63^5	=	2.37 qm
Terrasse	$\frac{2.80 \times 5.00}{2}$	=	80.92 qm
		=	7.00 qm
	- 3 % Putz	=	87.92 qm
		=	2.64 qm
			85.28 qm

Dachgeschoß

Arbeitszimmer	$3.10 \times 7.50 - \frac{2.35 \times 0.85}{2} +$ $1.30 \times \frac{1.65 + 1.10}{2} + \frac{1.00 + 1.00}{2} \times 0.85$	=	26.68 qm
Ankleide	$1.35 \times 2.80 + 1.30 \times 2.65$	=	7.23 qm
Bad	$1.88^5 \times 3.36^5$	=	6.34 qm
Schlafzimmer	$3.33^5 \times 3.36^5 + 1.20 \times 0.80 +$ $\frac{0.55 \times 2.17}{2}$	=	12.78 qm
Flur	$2.40 \times 1.84 + 2.94 \times 3.28 + \frac{0.55 \times 3.28}{2}$	=	14.96 qm
Abstellraum	1.76×1.45	=	2.55 qm
			70.54 qm

Exposé - Grundrisse

- 2 -

Übertrag:		70.54 qm
Balkon	$2.10 \times 1.50 + \frac{1.65 \times 1.50}{2} = 4.40:2$	<u>2.20 qm</u>
		72.74 qm
<u>Spitzboden</u>		
Kinderzimmer	$1.60 \times 3.80 + \frac{1.25 \times 4.24}{2}$	= 8.73 qm
Kinderzimmer	$1.50 \times 3.40 + \frac{1.25 \times 4.10}{2}$	= 7.66 qm
Spielzimmer	$\frac{3.36^5 \times 1.25}{2} + 2.10 \times 2.60 - \frac{0.75 \times 1.75}{2}$	= 6.90 qm
Bad u. Abstellraum	$\frac{1.10 \times 3.36^5}{2} + 1.00 \times 3.36^5 + \frac{0.75 \times 1.75}{2}$	= <u>4.56 qm</u>
		27.85 qm
Dachgeschoß mit Spitzboden insgesamt:		100.59 qm
	- 3 % Putz =	<u>3.02 qm</u>
		97.57 qm
Gesamte Wohnfläche des Hauses:	182.85 qm	
	=====	

NORMAN KÖSER
 ARCHITEKT
 40670 MEERBUSCH
 ALKISTRAßE 6
 TEL.: 02159/3296 - FAX 52832

Exposé - Grundrisse

Betr.: Wohnhaus Dr. Schöneich, Am Hoderhof 33 in
40670 Meerbusch-Osterath

cbm-Berechnung des umbauten Raumes

Kellergeschoß

$$9.22 \times 4.32 + \frac{9.22 + 6.60}{2} \times 7.98 + \frac{3.14 \times 3.14}{2} \times 0.92 \\ + \frac{2.00 \times 1.30}{2} \times 0.70 = 106.15 \text{ qm} \times 2.80 = 297.22 \text{ cbm}$$

Erdgeschoß

Grundfläche wie Keller = 106.15 qm

+ Straßenfront u. Wohnraumvorbau

$$0.30 \times 2.50 + \frac{3.36 + 2.75}{2} \times 1.00 = 3.81 \text{ qm} \\ 109.96 \text{ qm} \times 2.80 = 307.89 \text{ cbm}$$

Dachgeschoß

$$9.22 \times 4.32 + \frac{9.22 + 7.55}{2} \times 5.98 + 0.30 \times 2.50 = \\ 90.72 \text{ qm} \times 2.80 = 254.02$$

- Dachschrägen

$$\frac{1.20 \times 1.20 \times 7.80}{2} \\ + \frac{1.20 \times 1.20 \times 9.22}{2} = 12.26$$

Spitzboden

$$\frac{9.22 + 7.80}{2} \times 7.90 = 67.23 \text{ qm} \times \frac{3.30}{2} = 110.93 \text{ cbm}$$

Garage

$$6.49 \times 3.25 \times 2.80 = 59.06 \text{ cbm}$$

Wohnhaus:

957.80 cbm

NORMAN KÖSEH
ARCHITECT
40670 MEERBUSCH
ACKERSTRASSE 6
TEL: 02150/3296 - FAX 62832

Exposé - Grundrisse

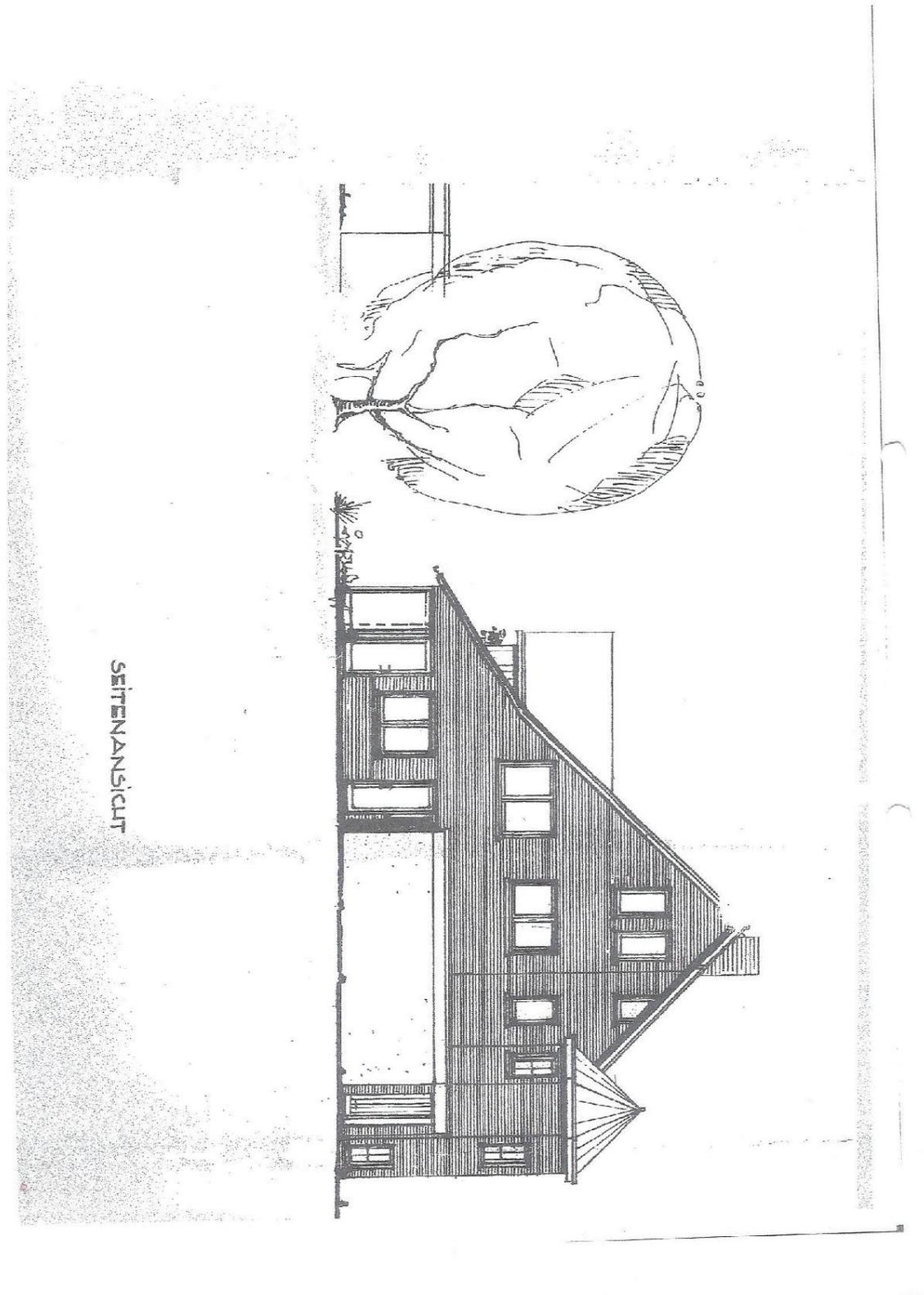


Exposé - Grundrisse

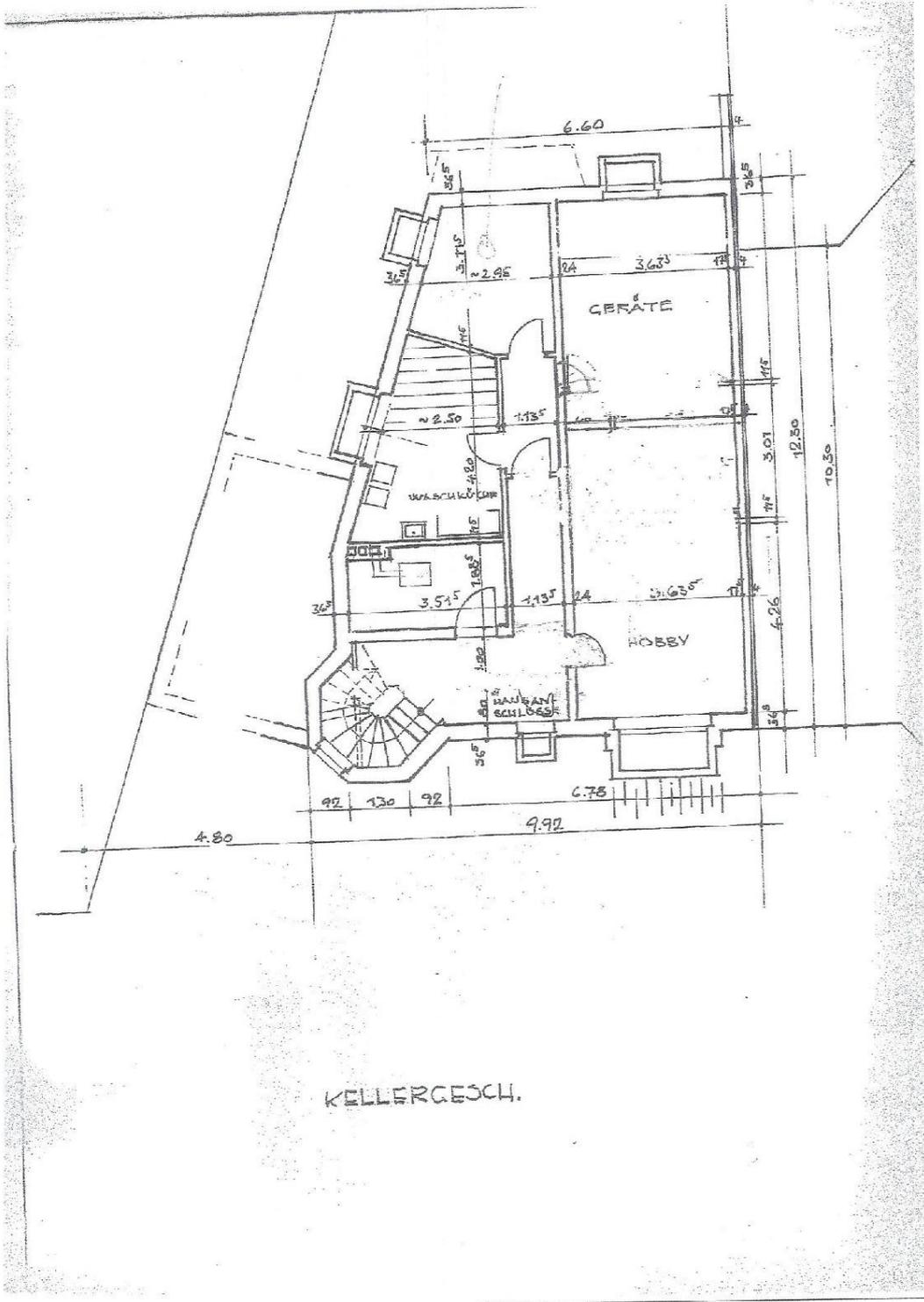


GARTENANSICHT

Exposé - Grundrisse

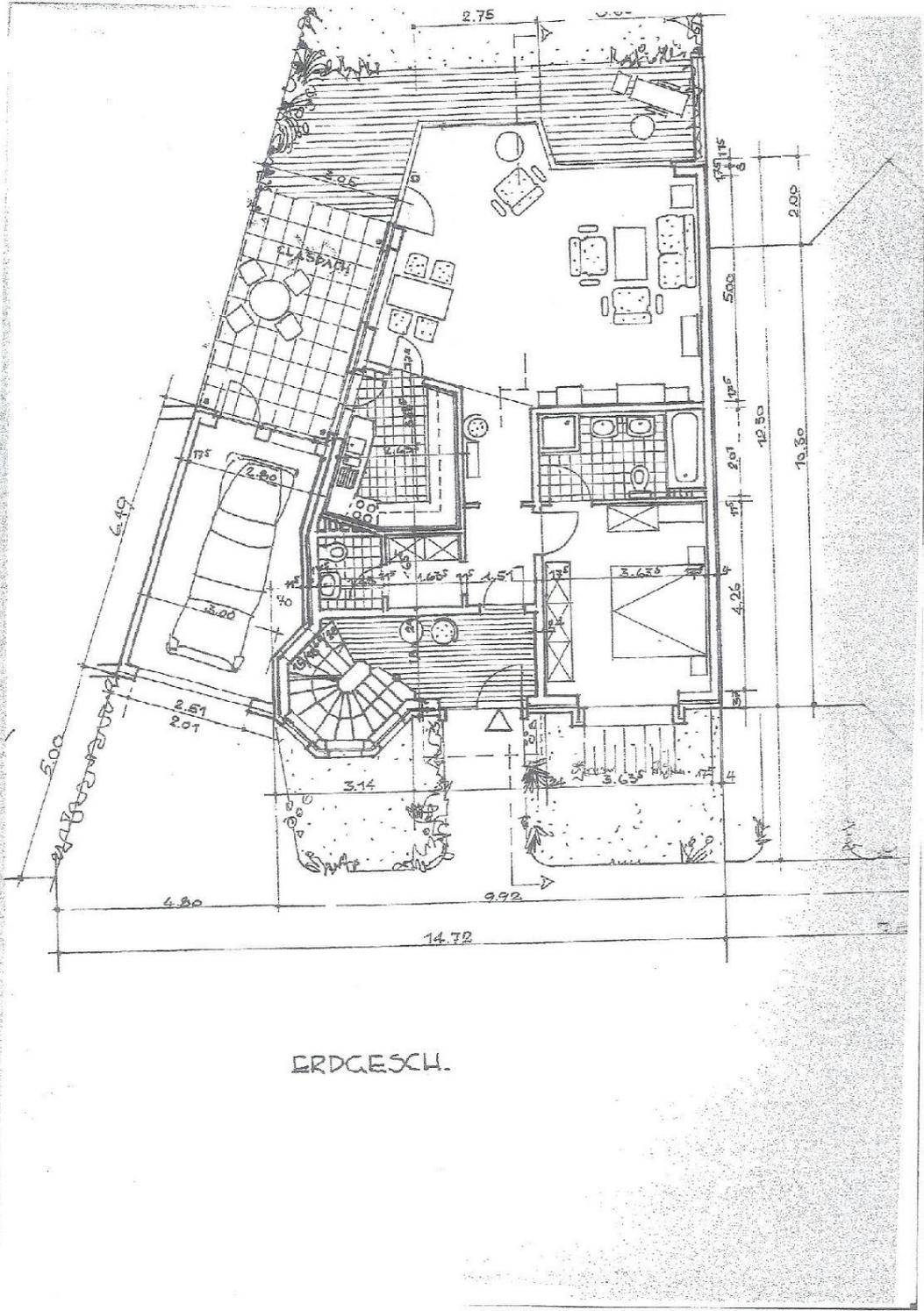


Exposé - Grundrisse

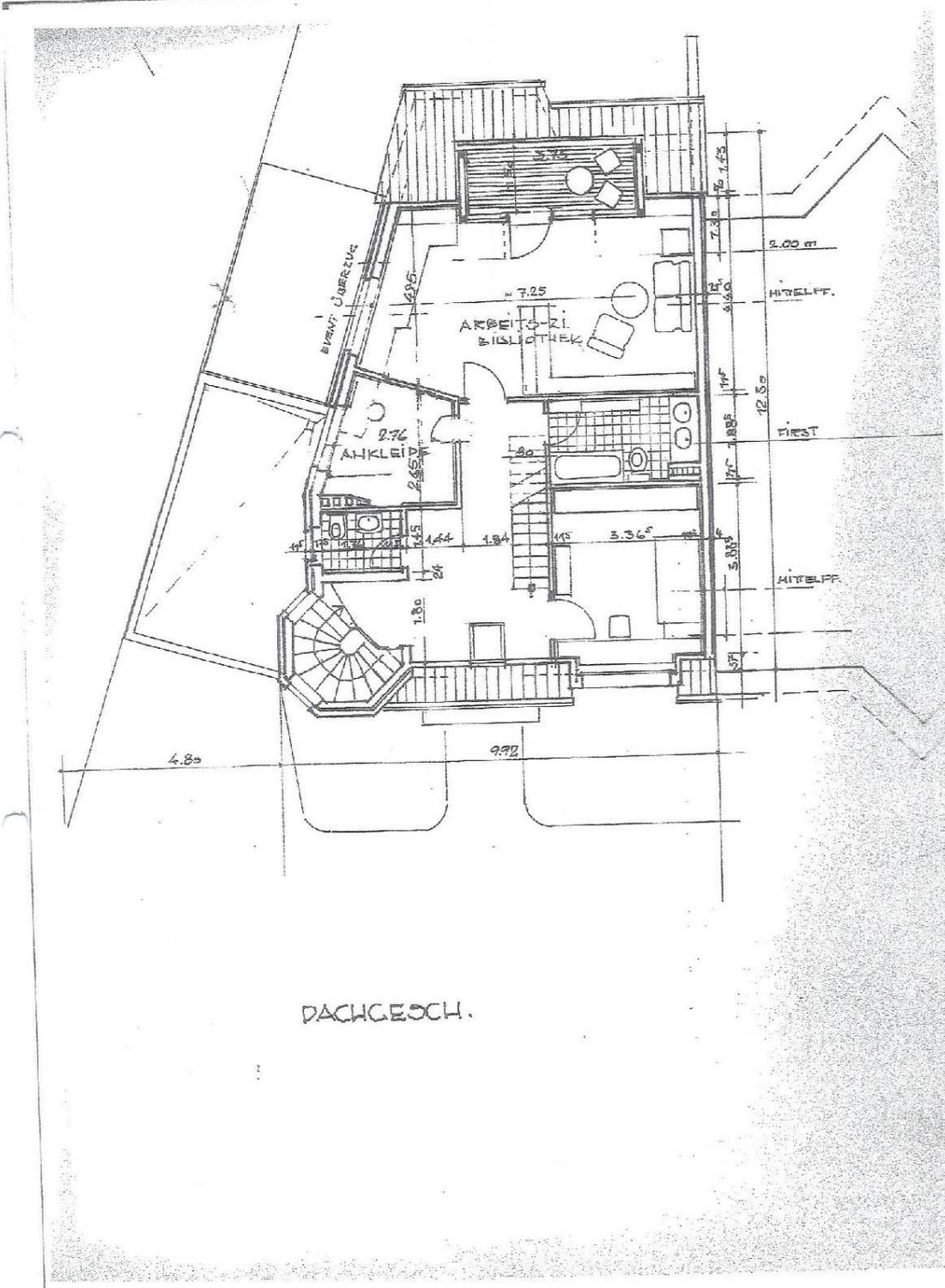


KELLERGEOSCH.

Exposé - Grundrisse

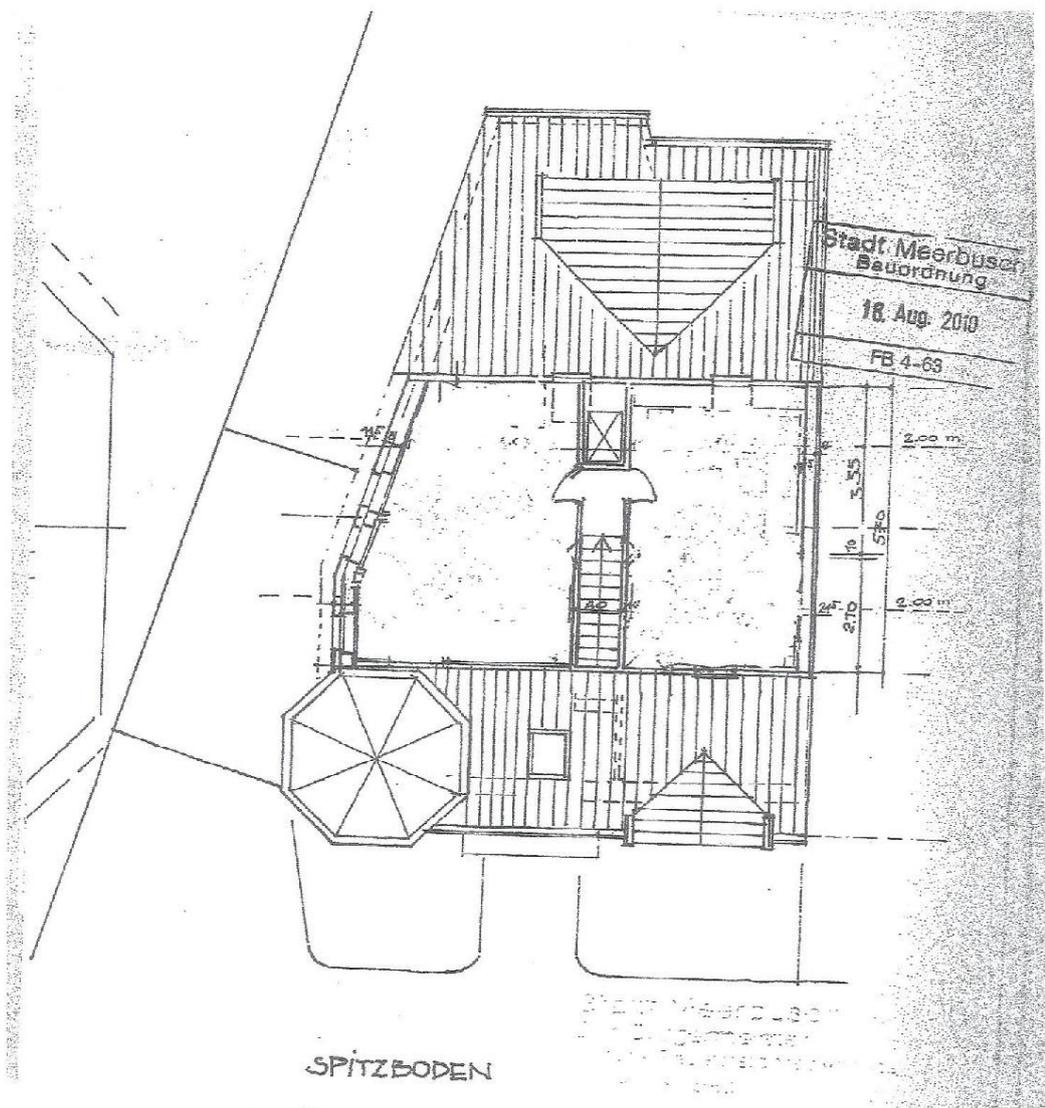


Exposé - Grundrisse



DACHGESCH.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flurkarte
2. Fotos



Rhein-Kreis Neuss Katasteramt

Oberstraße 91
41460 Neuss

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

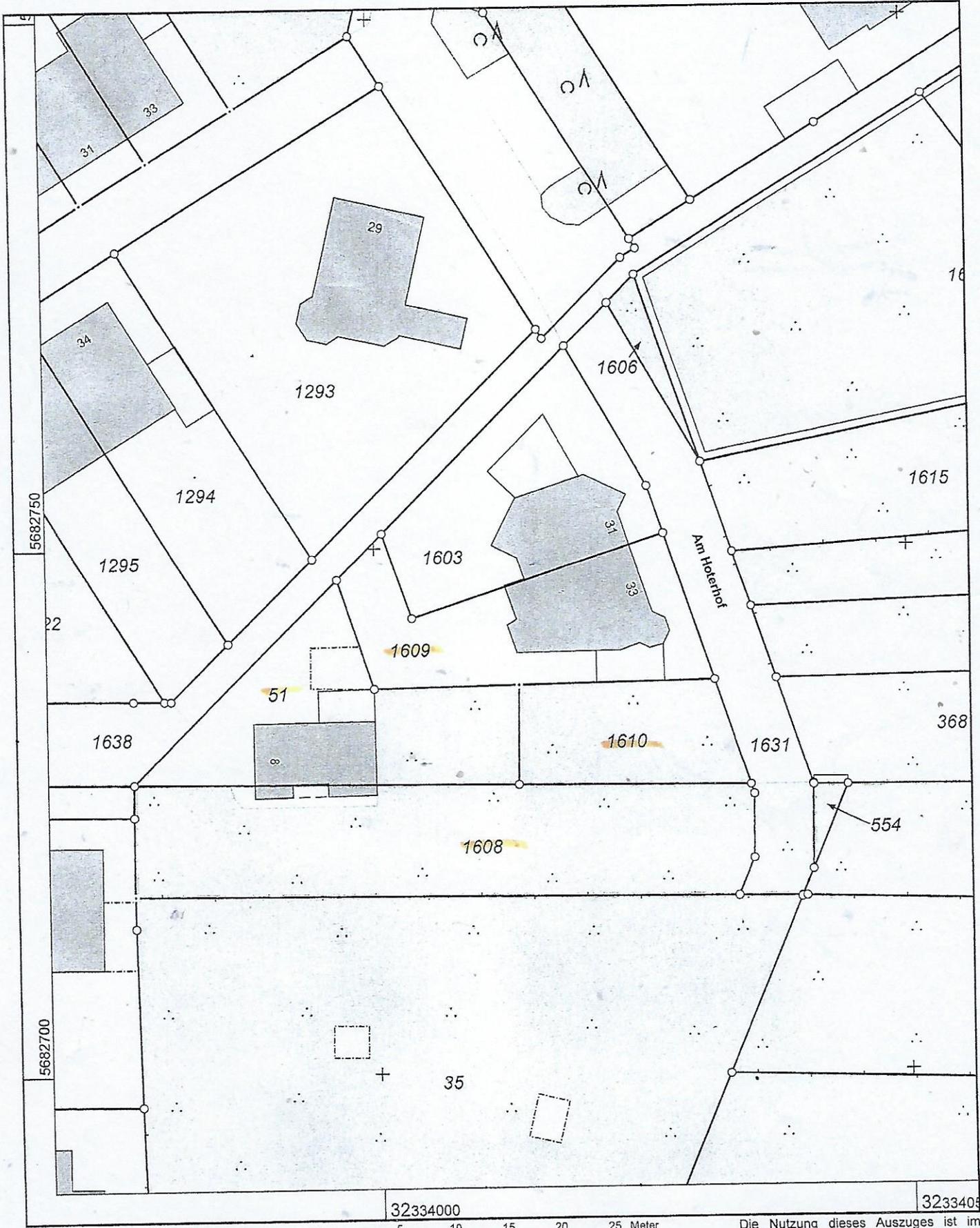
Erstellt: 04.06.2021

Flurstück: 1609

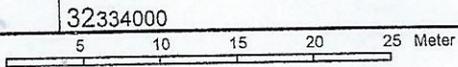
Flur: 9

Gemarkung: Osterath

Am Hoterhof 33, Meerbusch



Maßstab 1 : 500



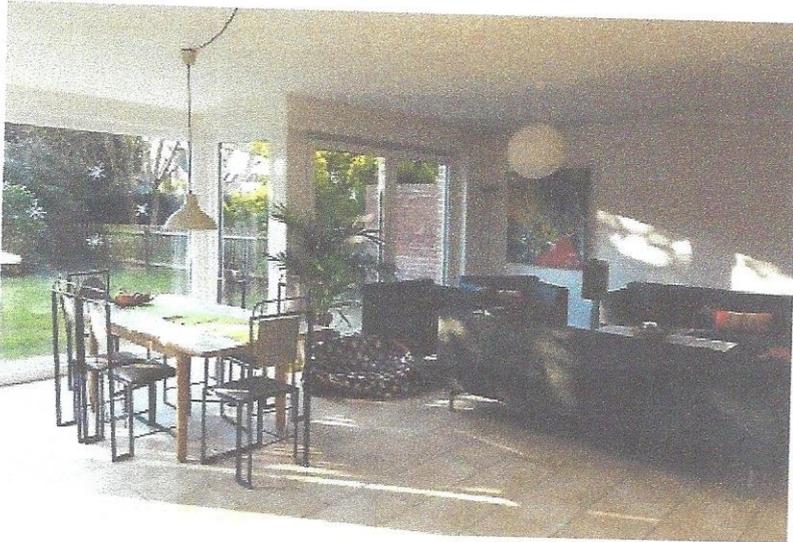
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt



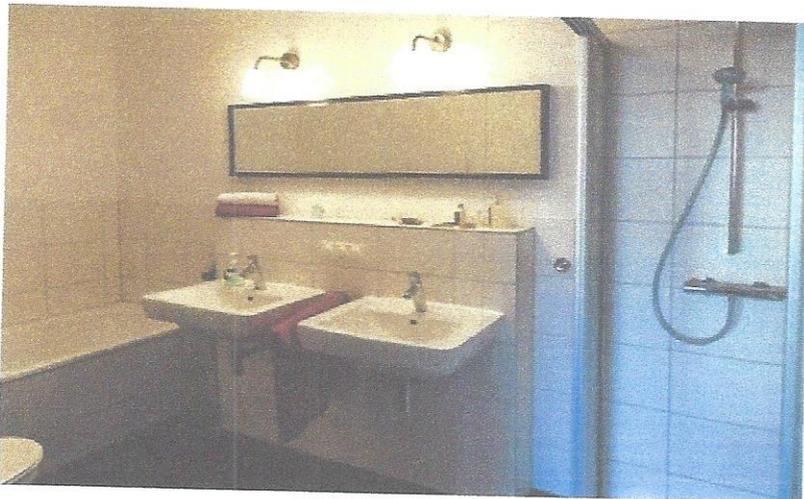
Gartenansicht



Straßenansicht



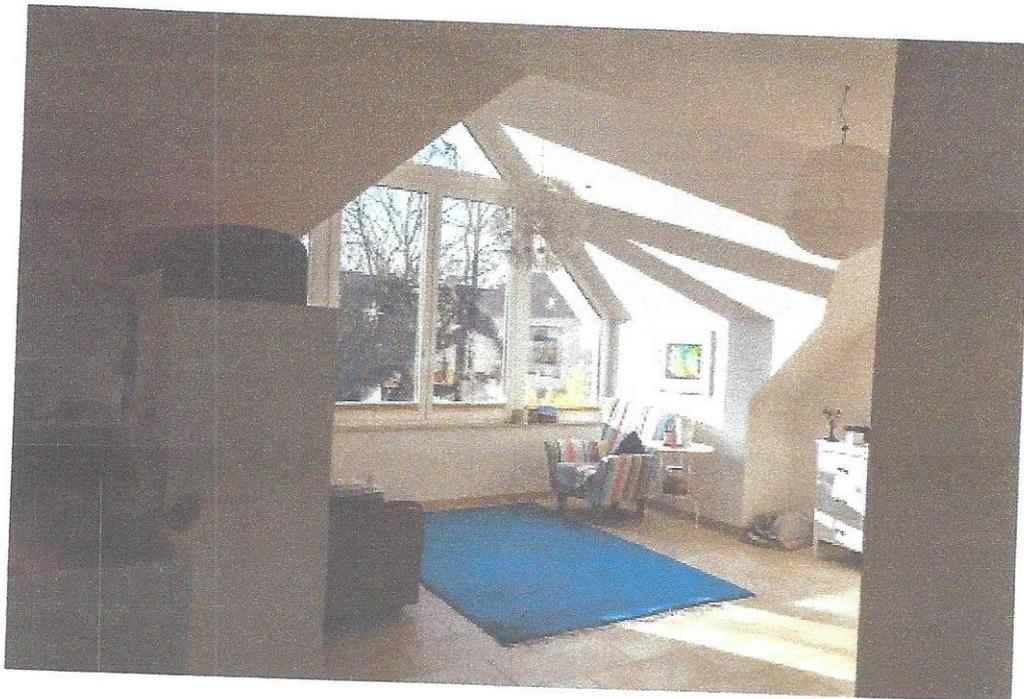
Wohnen EG



Bad EG



Schlafen EG



Wohnen 1.OG



Büro 2. OG