



- Neubau -

**Hier entstehen 4 exklusiven und barrierearmen  
Eigentumswohnungen**



Krefelder Str. 13a in 40670 Meerbusch-Osterath

Wohnfläche	:	ca. 118 - 122 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	:	ca. 547 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	:	ca. 89 m <sup>2</sup>
Kaufpreise von	:	634.000,00 € - 699.000,00 €
Maklercourtage	:	provisionsfrei





Haustyp	:	Mehrfamilienhaus mit 4 ETW inkl. Aufzug
Etagenanzahl	:	4
Wohnungen	:	4
Baujahr	:	2021
Heizungsart	:	Zentralheizung
Energieträger	:	Luftwärmepumpe kombiniert mit einer Gastherme
Stellplätze	:	vor dem Haus, Fahrradstellplätze für E-Bikes
Hauswirtschaftsraum	:	Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
Energiebedarfsausweis:		nach Fertigstellung

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Es gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen der MB 8 Immobilien GmbH. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte unserer Website [www.mb8-immobilien.de/datenschutz](http://www.mb8-immobilien.de/datenschutz)



### **Objektbeschreibung**

Dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus mit seinen 4 Eigentumswohnungen (2. OG bereits reserviert) liegt in einer der begehrtesten Lagen von Meerbusch- Osterath.

Baubeginn ist für das 2. Quartal 2021 geplant. Die Baugenehmigung liegt vor.

Der Garten zur Erdgeschosswohnung und die darüber liegenden Balkone haben eine Süd-/Westausrichtung.

Die Fassade wird entsprechend der Gestaltungssatzung rot/braun verklindert (Riemchen) und mit anthrazitfarbenen Kunststoffen ergänzt.



## Lage

Das Objekt liegt im Herzen von Meerbusch- Osterath.

Wohnen in Meerbusch erfreut sich seit je her großer Beliebtheit (und das hat seine Gründe). Die grüne Niederrheinlandschaft und der Meerbuscher Wald prägen die Umgebung vom Ortsteil Osterath mit seinem vielfältigen und liebenswerten Stadtbild. Das Baugrundstück befindet sich nahe des alten Osterather Stadtkerns mit seiner gewachsenen Infrastruktur.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Schulformen sind im Ort vorhanden und auf kurzem Wege zu erreichen. Im Einzugsbereich von Düsseldorf, Krefeld und Neuss gelegen ist Meerbusch- Osterath ein sehr beliebter Wohnstandort für Familien.

Die Lage der Baumaßnahme besticht durch die perfekte Verkehrsanbindung, über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A 57 und A 44 sowie die U-Bahnhaltestelle Hoterheide mit der Verbindung U76.







## **Ausstattung**

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, Eichenparkett-Böden und hochwertigen Fliesenbelägen ausgestattet.

Alle Fenster in den Wohnungen (außer Dachfenster), werden mit elektrischen Aluminiumrollläden versehen.

Die Wohnungen sind barrierearm. Im Haus befindet sich ein Aufzug vom Keller bis zur Dachgeschoßwohnung.

Die Bäder erhalten hochwertige Keramik von Villeroy Boch, Armaturen von Grohe und Duravit WC Anlagen.

Die Haustür verfügt über eine Video-Gegensprech-/ und Türöffnungsanlage.

Die Schalter und Steckdosen sind von Gira.

Weitere Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der detaillierten Baubeschreibung.



Die gezeigten Visualisierungen sollen dem Interessenten einen Eindruck über die gestalterische und farbliche Ausstattung der einzelnen Wohnungen geben. Keine der dargestellten Visualisierungen ist verbindlich. Sie dienen lediglich als Vorschlag.



## Ansichten







# Grundriss Erdgeschoss



Wohnfläche

ca. 118 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

644.000€



# Grundriss 1. Obergeschoss

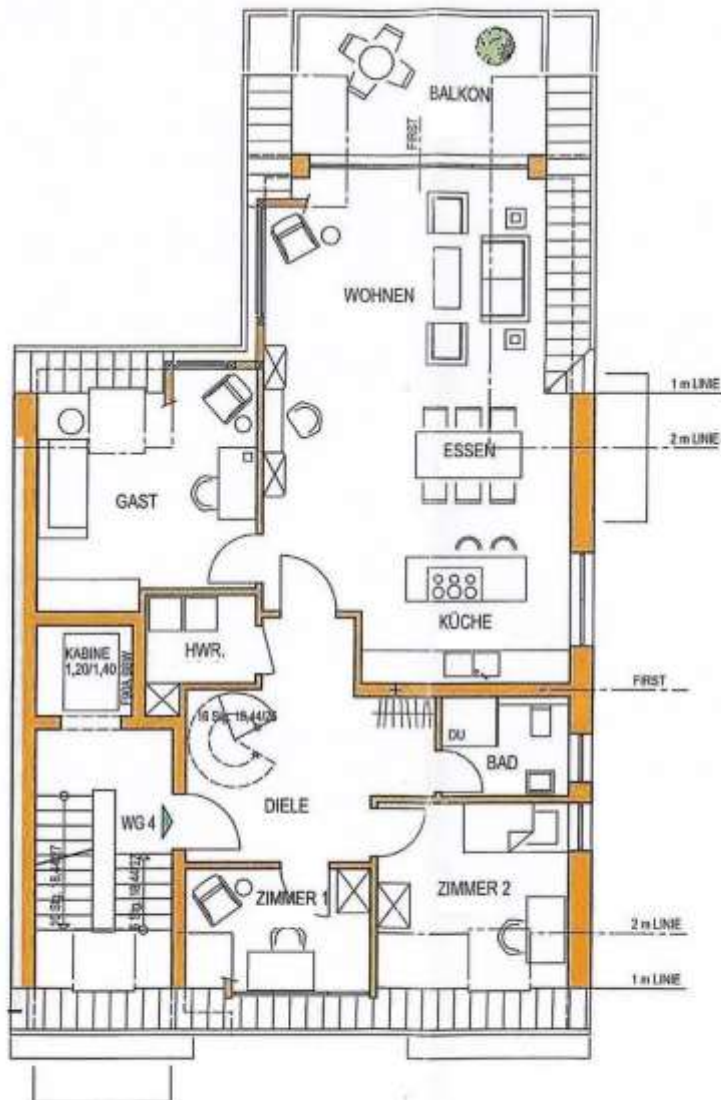


*Wohnfläche  
ca. 121 m<sup>2</sup>*

*Kaufpreis  
634.000 €*



# Grundriss Dachgeschoss



*Wohnfläche*

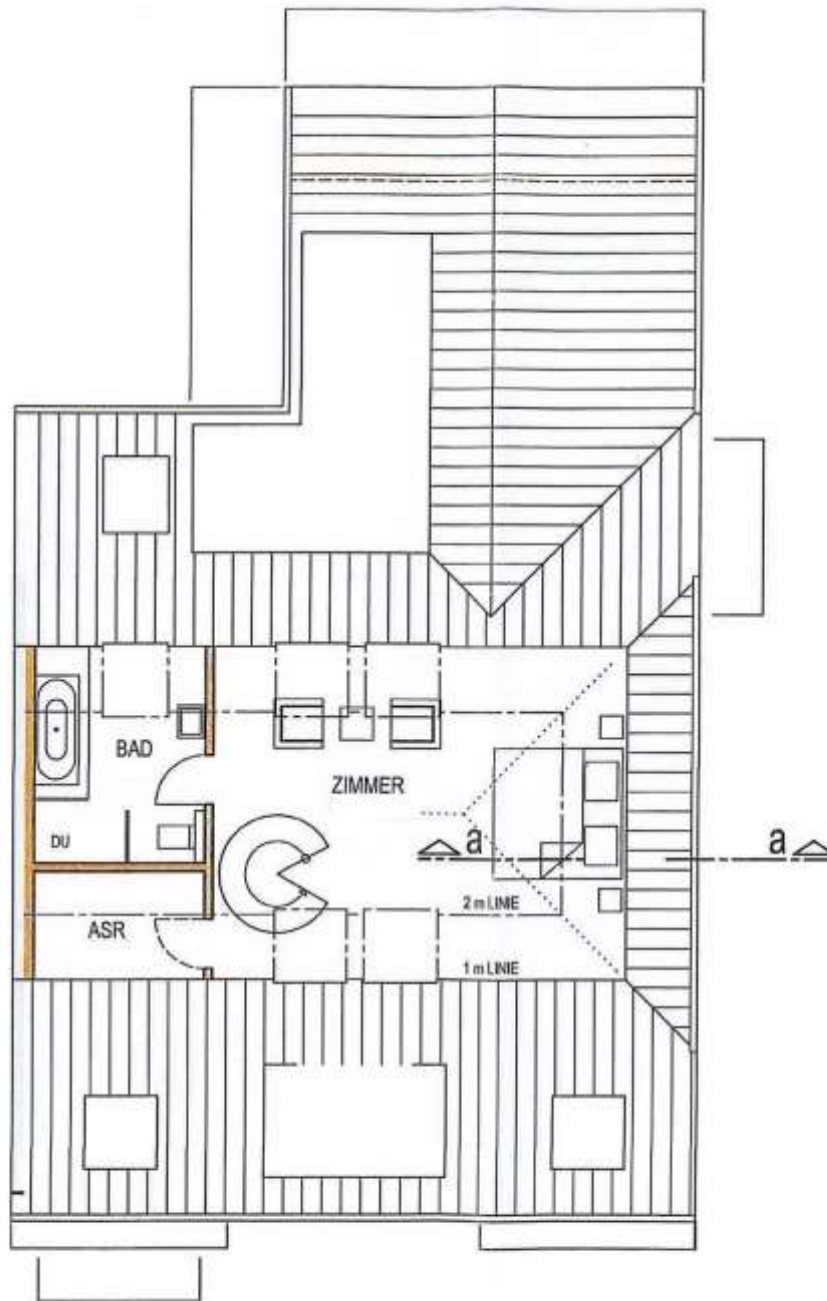
*ca. 122 m<sup>2</sup>*

*(Grundfläche ca. 170 m<sup>2</sup>)*

*Kaufpreis*

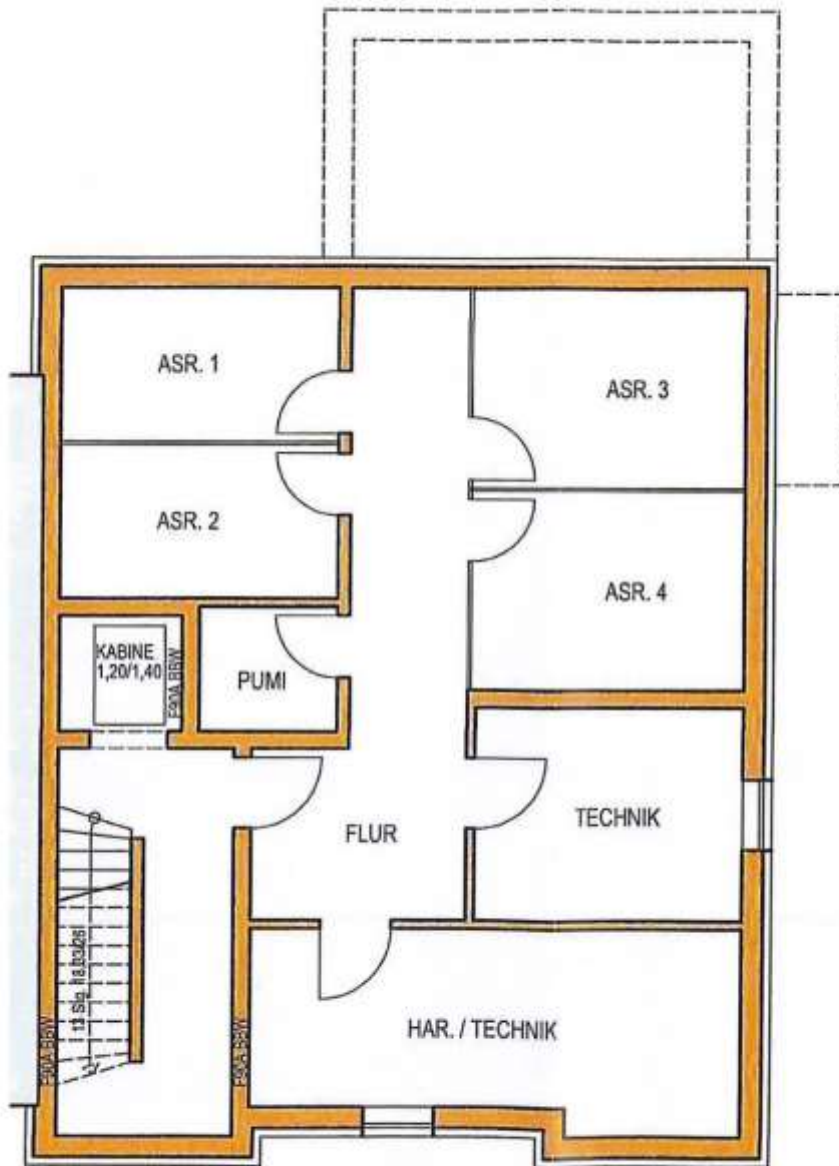
*699.000€*

# MB8



SPITZBODEN





KELLERGESCHOSS



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Stornierung und Irrtum sind vorbehalten. Die von der MB 8 Immobilien GmbH gemachten Angaben über die Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die MB 8 Immobilien GmbH daher nicht übernehmen. Ebenso kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das angebotene Objekt nicht anderweitig verkauft wird.

In dem Fall, dass die Urteile und Gesetzesvorlagen bei dieser Art der Angebotsabgabe Gültigkeit haben, haben Sie das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Hinweis zum VBSG (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz): Nach §36/37 des VBSG sind wir nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen und werden daran auch nicht teilnehmen.

## **Kontakt**

**Dirk Schröllkamp**, Am Sportplatz 18 in 40670 Meerbusch

Mail: [schroellkamp@mb8-immobilien.de](mailto:schroellkamp@mb8-immobilien.de)

Tel: 0172 262 0991

**Michael Heymanns**, Kaarster Str. 2-4 in 40670 Meerbusch

Mail: [heymanns@mb8-immobilien.de](mailto:heymanns@mb8-immobilien.de)

Tel: 0172 2526918

[www.mb8-immobilien.de](http://www.mb8-immobilien.de)