



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Durch uns erfolgreich vermitteln.

Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch

bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

MB-Osterath Boverth: Anbaufähiges Reiheneckhaus mit XL Grundstück



Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID:h2613

- Meerbusch Osterath
- ca. 111m² Wohnfläche ▪ 471 m² Grundstück
- 4 Zimmer ▪ Garten ▪ Terrassenüberdachung ▪ Garage

Kaufpreis: 499.000,00 €

Provisionsfrei/ bezugsfrei ab November 2026

Kompetenz schafft Vertrauen

Daten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	Ca.1965
Wohnfläche	ca. 111 m ²
Nutzfläche	Ca. 87 m ²
Grundstück	Ca. 471 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Keller	Voll unterkellert

Balkon	nein
Garten/Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplatz	Vor Garage
Verfügbar ab	vermietet

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiekennwert	180,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr Gebäude	1965
Heizung	Öl
Baujahr Heizung	2018
Warmwasser enthalten	nein

§ 80 Abs. 4 GEG:

Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Kompetenz schafft Vertrauen

Lage

Osterath/ Boverth ist einer von 8 Stadtteilen der Stadt Meerbusch und besitzt eine perfekte Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Köln, Krefeld und Neuss (BAB, U-Bahn und Deutsche Bahn).

Die K-Bahn Haltestellen nach Düsseldorf/Krefeld sind fußläufig zu erreichen gleichfalls der Düsseldorfer Flughafen in 15. Minuten mit dem Auto.

Osterath verbindet das familiäre Wohnen mit Dorfcharakter und zusätzlich allen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. In direkter Nachbarschaft des Hauses befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, außerdem gibt es Grundschulen, Realschule sowie mit dem Rad oder Nahverkehr erreichbare Gymnasien vor Ort.

Boverth zeichnet sich durch die direkte Nähe zu den Verbrauchsmärkten Aldi, EDEKA und demnächst Lidl aus. Stadtbahnhaltestelle und Tennisplätze sind fußläufig erreichbar.

Beschreibung

Top gepflegtes Reihenendhaus mit XL Grundstück

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein geräumiges Wohn-/ Esszimmer, sowie die Küche und ein Gäste WC.

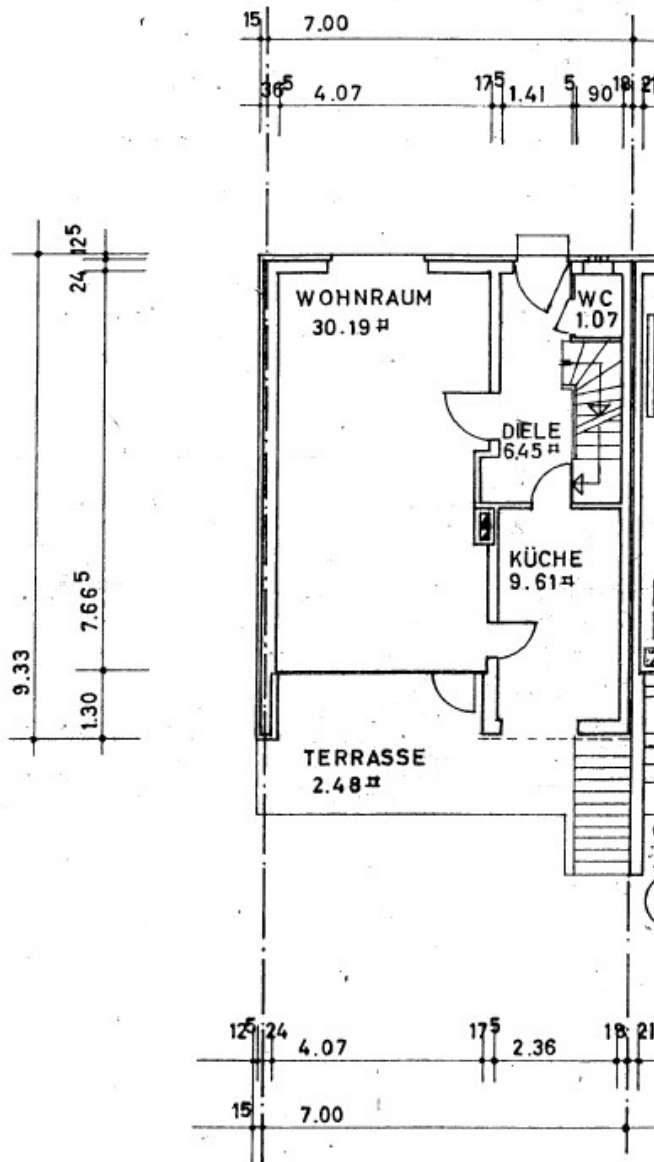
Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer und einem Bad.

Abgerundet wird das Objekt durch eine große Terrassenüberdachung und einer Garage.

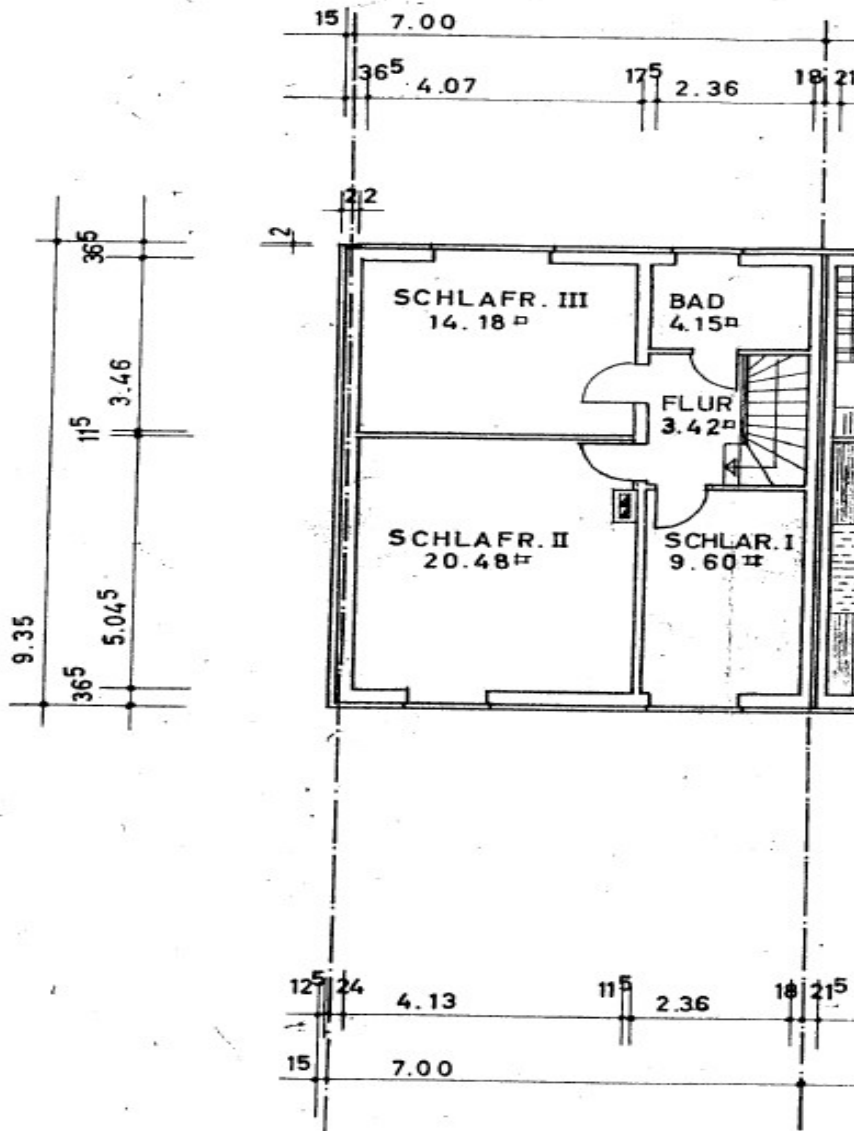
Ausstattung & Modernisierungen

- Separate Garage mit Stellplatz, großer Einbauschränk im Schlafzimmer
- Gartengrundstück endet an erschlossener Sackgassenstraße hier 2 weitere Stellplätze möglich
- Geprüfte weitere Anbaumöglichkeit um mindestens 25m² (Baugenehmigung abgelaufen)
- 1989 neue Kelleraußendämmung, neue Alufenster neues Bad OG mit Wanne
- 1996 Komplettrenovierung mit neuem Holzböden OG
- 2002 Kamineinbau, neue Holzterrasse mit Überdachung ca. 25 m² in Südausrichtung, großes Gartenhaus und Brunnenbohrung, neu angelegter Garten
- 2017 Dachdämmung nach EnEV 2009
- 2018 neue Ölheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer erneuert in 2018
- 2021 Erneuerung Zählerschrank Elektrik mit erforderlichen Absicherungen

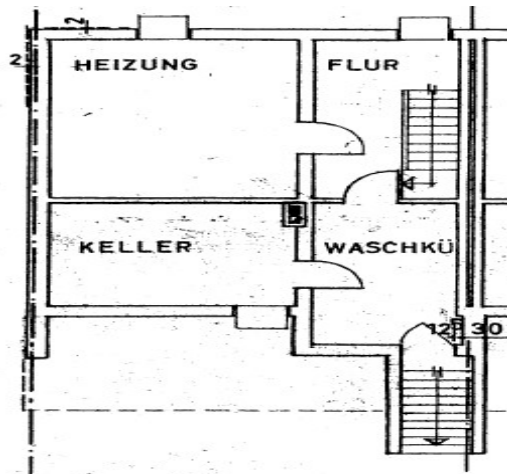
Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Grundriss KG



Kompetenz schafft Vertrauen



Wohnflächenberechnung

Lage im Objekt	Raum	Art					m ²	Ansatz
Garage	puschal	N	3,00	x	6,00	=	18,00	100%
Gesamt:							ca.	18,00
Kellergeschoß	Heizungskeller	N	4,05	x	4,49	=	18,18	100%
	Flur	N	2,36	x	4,49	=	10,60	100%
	Flur	N	0,95	x	2,95	=	-1,40	-50%
	Keller	N	2,80	x	4,05	=	11,34	100%
	Waschkeller	N	3,98	x	2,36	=	9,39	100%
							ca.	48,11
Erdgeschoß	Küche	W	2,33	x	4,01	=	9,34	100%
	Küche	W	1,43	x	0,19	=	0,27	100%
	Wohnzimmer	W	4,04	x	7,60	=	30,70	100%
	Wohnzimmer	W	0,29	x	1,74	=	-0,50	-100%
	Flur	W	1,38	x	1,30	=	1,79	100%
	Flur	W	1,40	x	3,12	=	4,37	100%
	Flur	W	0,87	x	0,35	=	0,30	100%
	WC	W	0,87	x	1,23	=	1,07	100%
	Terrasse	W	7,35	x	3,40	=	12,50	50%
	Gesamt:							ca.
Obergeschoß	Schlafzimmer 1	W	2,33	x	4,01	=	9,34	100%
	Schlafzimmer 1	W	1,36	x	0,19	=	0,26	100%
	Schlafzimmer 2	W	4,10	x	5,01	=	20,54	100%
	Schlafzimmer 2	W	0,35	x	0,63	=	-0,22	-100%
	Schlafzimmer 2	W	0,06	x	0,97	=	-0,06	-100%
	Schlafzimmer 2	W	1,17	x	0,19	=	0,22	100%
	Schlafzimmer 3	W	4,03	x	3,43	=	13,82	100%
	Schlafzimmer 3	W	1,70	x	0,19	=	0,32	100%
	Flur	W	1,40	x	2,60	=	3,64	100%
	Flur	W	0,24	x	0,90	=	-0,22	-100%
	Bad	W	2,33	x	1,70	=	3,96	100%
	Bad	W	0,98	x	0,19	=	0,19	100%
	Gesamt:							ca.
Dachgeschoß	Speicher	N	7,00	x	0,51	=	3,57	100%
	Speicher	N	7,00	x	2,49	=	8,72	50%
	Speicher	N	7,00	x	2,49	=	8,72	50%
							ca.	21,00
Gesamt Wohnfläche							ca.	111,65 m ²
Gesamt Nutzfläche							ca.	87,11 m ²

Kubatur

(nach DIN 277)

<u>Endhaus:</u>						
Kellergeschoß	$7,16^S$	x	$9,18^S$	x	$2,25$ -	
	-	$3,91^S$	x	$1,16^S$	x	$2,25$
					= 137,93 cbm	
Erdgeschoß	$7,18^S$	x	$9,33$	x	$2,75$	
					= 184,36 cbm	
Obergeschoß	$7,18^S$	x	$9,35$	x	$2,75$	
					= 184,75 cbm	
Dachgeschoß	$7,18^S$	x	$9,35$	x	$\frac{2,20}{2}$ x 1/3	
					= 24,60 cbm	
					<u>531,64 cbm</u>	

Kompetenz schafft Vertrauen

Impressionen



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANN'S
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Immo
Scout24
Partner
Seit 2003

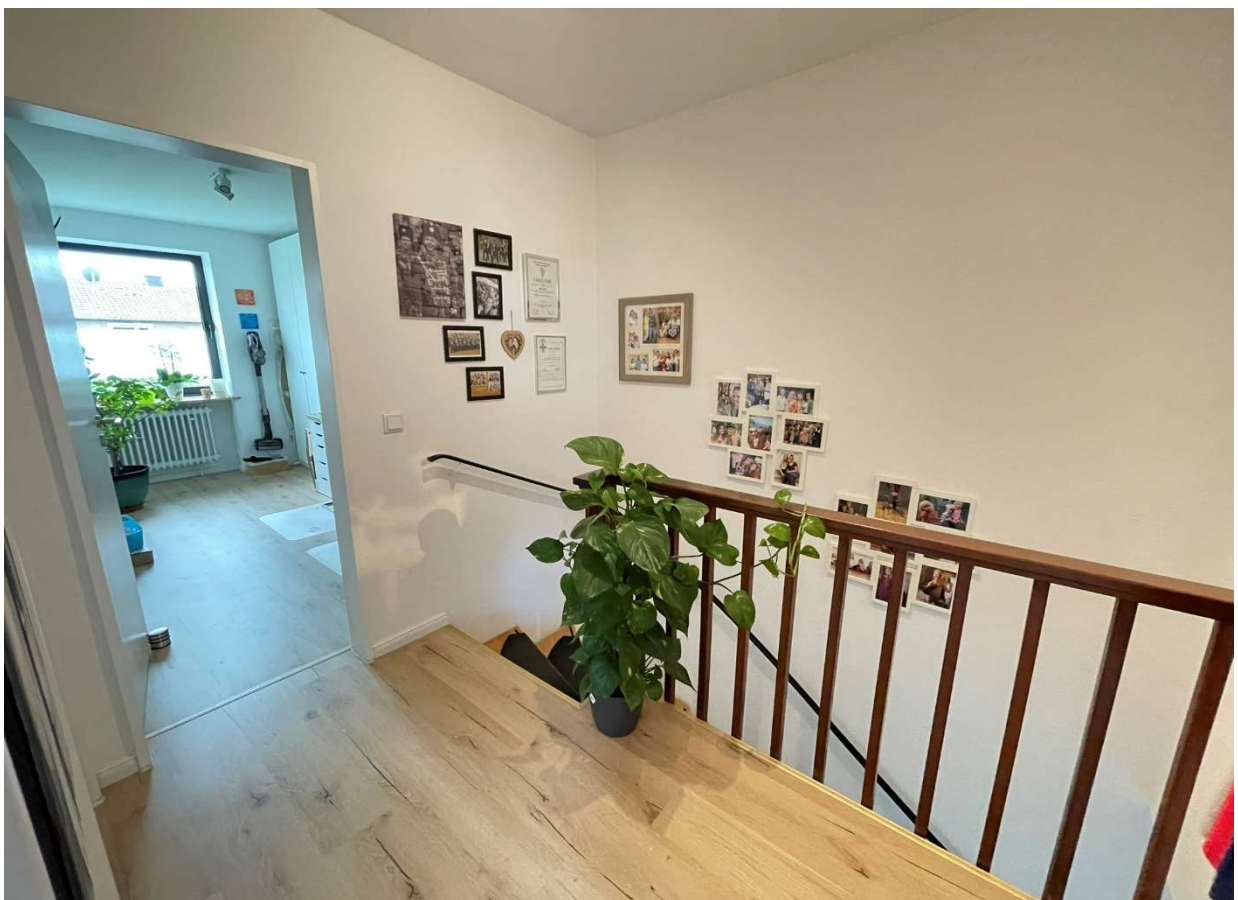
BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kaarster Straße 2-4 in 40670 Meerbusch

info@heymanns-immobilien.de

02159 912760

Ihre Ansprechpartner

Michael Heymanns

Geschäftsführer
Dipl. Betriebswirt & Immobilienökonom (ebs) &
Sachverständiger für Immobilien



Robin Gotzen

Immobilienkaufmann IHK
Persönlich zertifizierter Sachverständiger der DEKRA
Vermietung & Verkauf



Unsere Auszeichnungen

Heymanns Immobilien
& Finanzierung



Zertifizierter Sachverständiger
Robin Gotzen



Kompetenz schafft Vertrauen

Finanzierungspartner



Björn Sydow
Bankbetriebswirt (FS)

Ihr Spezialist für Baufinanzierungen und Ratenkredite

Mobil: +49 (0) 174/7865371

Tel.: +49 (0) 2151/9496010

E-Mail: bjoern.sydow@smarkredit.de

Jetzt unverbindlich ein Finanzierungsangebot einholen:



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Heymanns Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Allgemeine Geschäftsbedingungen Heymanns Immobilien & Finanzierung

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen von Heymanns Immobilien & Finanzierung, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung von Heymanns Immobilien & Finanzierung an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von Heymanns Immobilien & Finanzierung ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Heymanns Immobilien & Finanzierung hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit von Heymanns Immobilien & Finanzierung, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

Kompetenz schafft Vertrauen

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Die geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Hauptvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag.

Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt nach den jeweils gültigen Steuersätzen gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Ändert sich der Steuersatz, so ändert sich insoweit auch die Höhe der Brutto-Provision entsprechend.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht Heymanns Immobilien & Finanzierung auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Haftungsausschluss

Die von Heymanns Immobilien & Finanzierung gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann Heymanns Immobilien & Finanzierung daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird. Im Übrigen haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmen ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt Heymanns Immobilien & Finanzierung insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass Heymanns Immobilien & Finanzierung personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Heymanns Immobilien & Finanzierung erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten.

Diese Datenschutzerklärung klärt Sie über die Art, den Umfang und Zweck der Verarbeitung von personenbezogenen Daten (nachfolgend kurz „Daten“) innerhalb unseres Onlineangebotes und der mit ihm verbundenen Webseiten, Funktionen und Inhalte sowie externen Onlinepräsenzen, wie z.B. unser Social Media Profile auf. (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als „Onlineangebot“). Im Hinblick auf die verwendeten Begrifflichkeiten, wie z.B. „Verarbeitung“ oder „Verantwortlicher“ verweisen wir auf die Definitionen im Art. 4 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Kompetenz schafft Vertrauen

Verbraucher haben das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (**Heymanns Immobilien & Finanzierung, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de Tel.: 02159912760**) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Kompetenz schafft Vertrauen



Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

- An: Heymanns Immobilien & Finanzierung
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (Immobilienvermittlung)
- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärungen des Verbrauchers/Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechtes

Mir ist bekannt, dass das Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist erlischt, wenn die Dienstleistung vollständig erbracht wurde und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen wurde, nachdem ich meine ausdrückliche Zustimmung gegeben habe.

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen.

ja nein

Ort, Datum und Unterschriften:

Kompetenz schafft Vertrauen