VERMIETUNG VON PRIVAT · PROVISIONSFREI

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Meerbusch-Osterath

Birkemesweg 10 · 40670 Meerbusch · bezugsfrei ab 1. Februar 2027



ca. 160 m²	ca. 85 m²	5	2.800 €	01.02.2027
WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE KELLER	ZIMMER	KALTMIETE / MONAT	FREI AB

Baujahr 2022 · Energieklasse A · Wärmepumpe · Fußbodenheizung · E-Rollläden · Garage mit Wallbox · Garten

Das Haus

Zur Vermietung steht eine 2022 errichtete Doppelhaushälfte in massiver Bauweise mit Klinkerfassade in einer ruhigen Sackgasse am Feldrand von Meerbusch-Osterath. Auf rund 160 m² Wohnfläche über drei Ebenen bietet das Haus viel Platz für Familien, dazu ein Keller mit rund 85 m² Nutzfläche in drei beheizten Räumen, eine Garage mit elektrischem Tor, E-Ladestation und direktem Zugang zum Garten sowie einen großen Garten mit Terrasse und freiem Blick ins Feld.

Im **Erdgeschoss** öffnet sich ein großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse. Die Küche ist separat angeordnet und zum Essbereich offen. Diele mit Garderobe und Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss.

Das **Obergeschoss** beherbergt das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Im ausgebauten **Dachgeschoss** befindet sich ein lichtdurchfluteter Studioraum mit großer Fensterfront, ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Jugendzimmer, mit eigenem Duschbad.

Ein besonderes Merkmal des Hauses sind die **bodentiefen Fenster**: Sie lassen sehr viel Tageslicht herein, das ganze Haus ist hell und lichtdurchflutet und öffnet sich zum Garten und ins freie Feld.

Erdgeschoss
Wohnebene
Diele, Gäste-WC, Küche, Wohnen/Essen, Terrasse

Obergeschoss
Schlafebene
Schlafen, 2 Kinderzimmer, Bad mit Wanne und Dusche

Dachgeschoss
Studio
Studio, Duschbad

Keller (Nutzfläche)
ca. 85 m²
3 beheizte Räume, Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Ausstattung

- Bodentiefe Fenster, sehr hell und lichtdurchflutet
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im ganzen Haus, auch im Keller
- Elektrische Rollläden im ganzen Haus
- Hochwertiger Vinylboden, Bäder gefliest
- Bad im OG mit Wanne, Dusche und WC
- Duschbad im Dachgeschoss
- 3 Toiletten im Haus (Gäste-WC, OG, DG)
- 3 beheizte Kellerräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Garage mit elektrischem Tor, E-Ladestation und Tür in den Garten
- Großer Garten mit Terrasse, direkt am Feld

Einbauküche

Die vorhandene Einbauküche gehört dem Vormieter und kann gegen eine Ablöse übernommen werden. Der Betrag ist direkt mit dem Vormieter zu verhandeln.

Konditionen

Kaltmiete	**2.800 €**
Nebenkosten (Vorauszahlung)	**150 €**
Verbräuche	**direkt zwischen Mieter und Versorgern**
Gesamtmiete	**2.950 € zzgl. Verbräuche**
Kaution	**8.400 € (3 Kaltmieten)**
Provision	**keine, von privat**
Bezugsfrei ab	**01.02.2027**
Mietvertrag	**unbefristet, Indexmiete**
Zustand	**unrenoviert**
Haustiere	**nicht gestattet**

> Das Haus wird **unrenoviert** übergeben. Schönheitsreparaturen nach eigenem Geschmack übernimmt der neue Mieter. Zwischenvermietung vorbehalten.

Wohnen, Essen, Kochen



Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse



Essbereich mit Blick zur Küche



Küche (Ablöse mit Vormieter)



Offener Grundriss im Erdgeschoss

Garten und Eingang



Blick auf Terrasse und Garten



Großer Garten direkt am Feld



Diele mit Garderobe



Gäste-WC

Obergeschoss



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2 mit Gartenblick

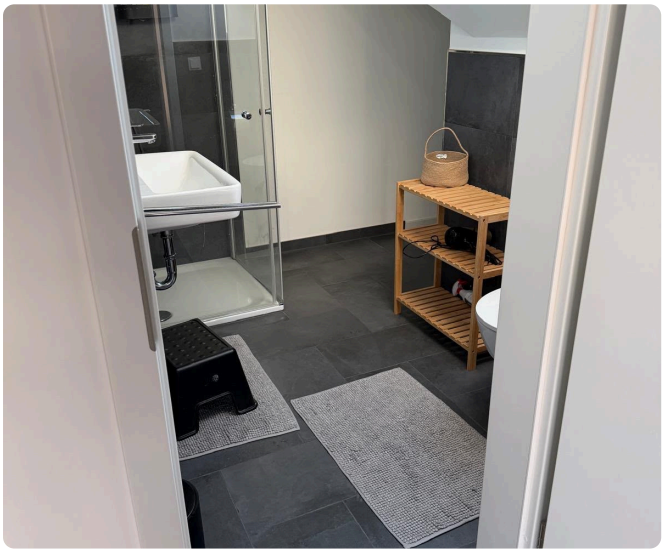


Bad im OG mit Wanne, Dusche und WC

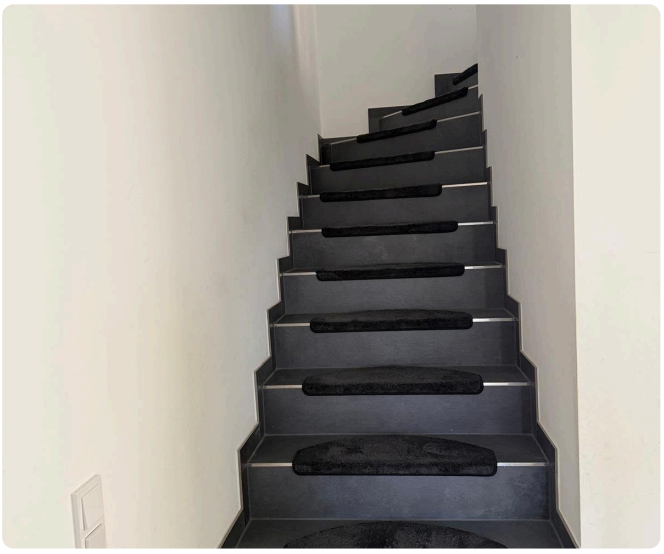
Dachgeschoss



Studio mit großer Fensterfront



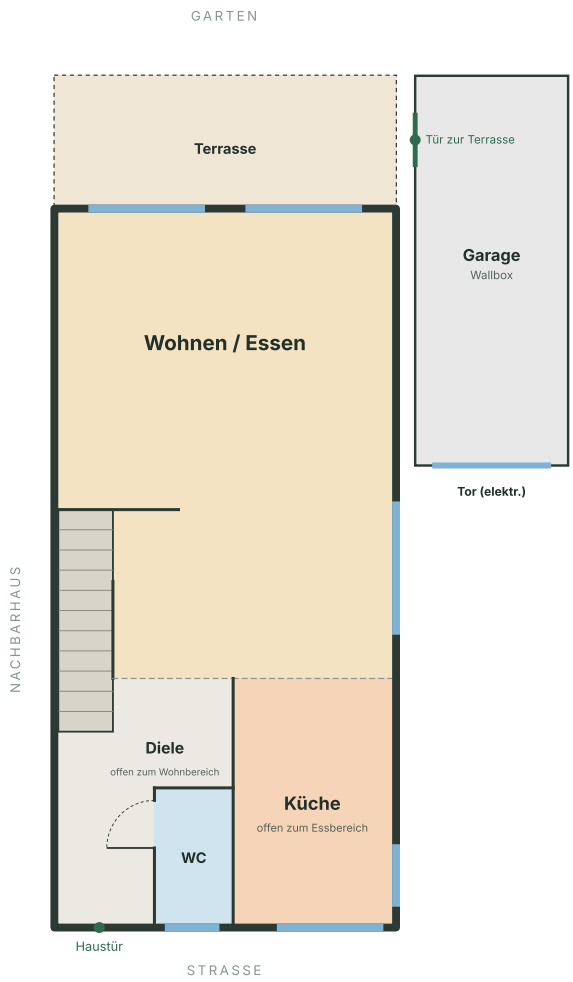
Duschbad im Dachgeschoss



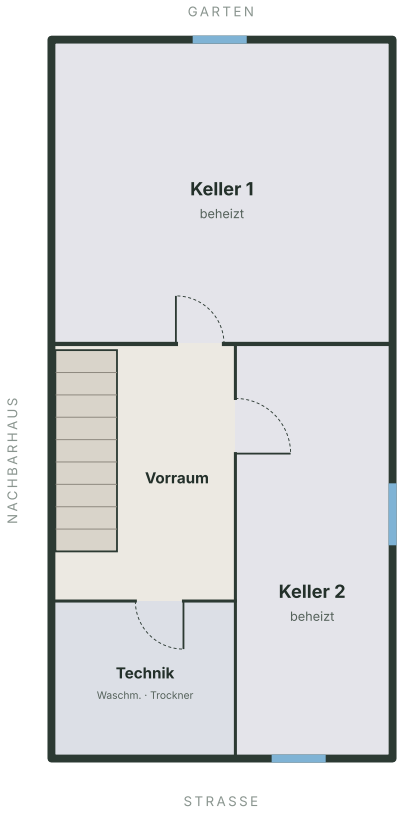
Treppenaufgang

Grundrisse Erdgeschoss und Keller

Erdgeschoss



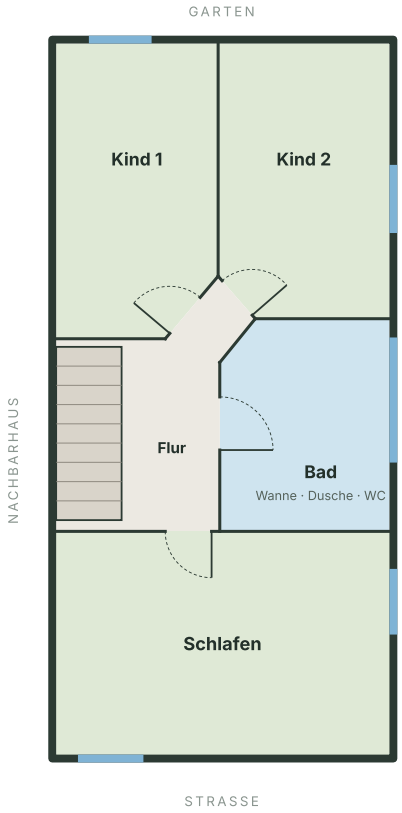
Keller



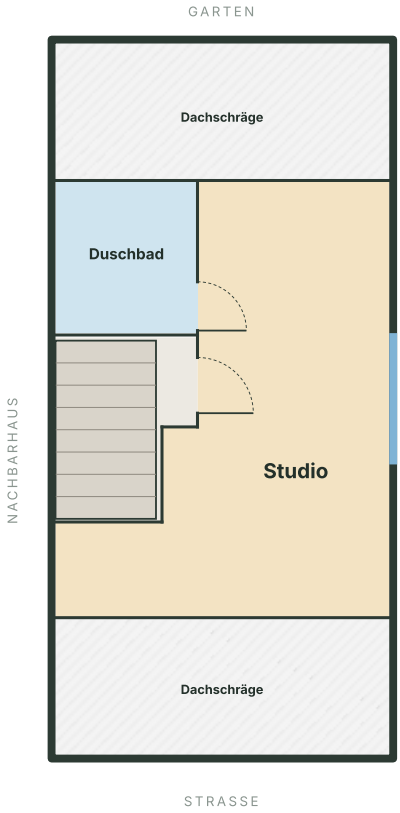
Diele und Küche sind zum Wohn- und Essbereich hin offen (gestrichelte Linien = Zonengrenzen, keine Wände). Türen mit Öffnungsrichtung eingezeichnet.

Grundrisse Obergeschoss und Dachgeschoss

Obergeschoss



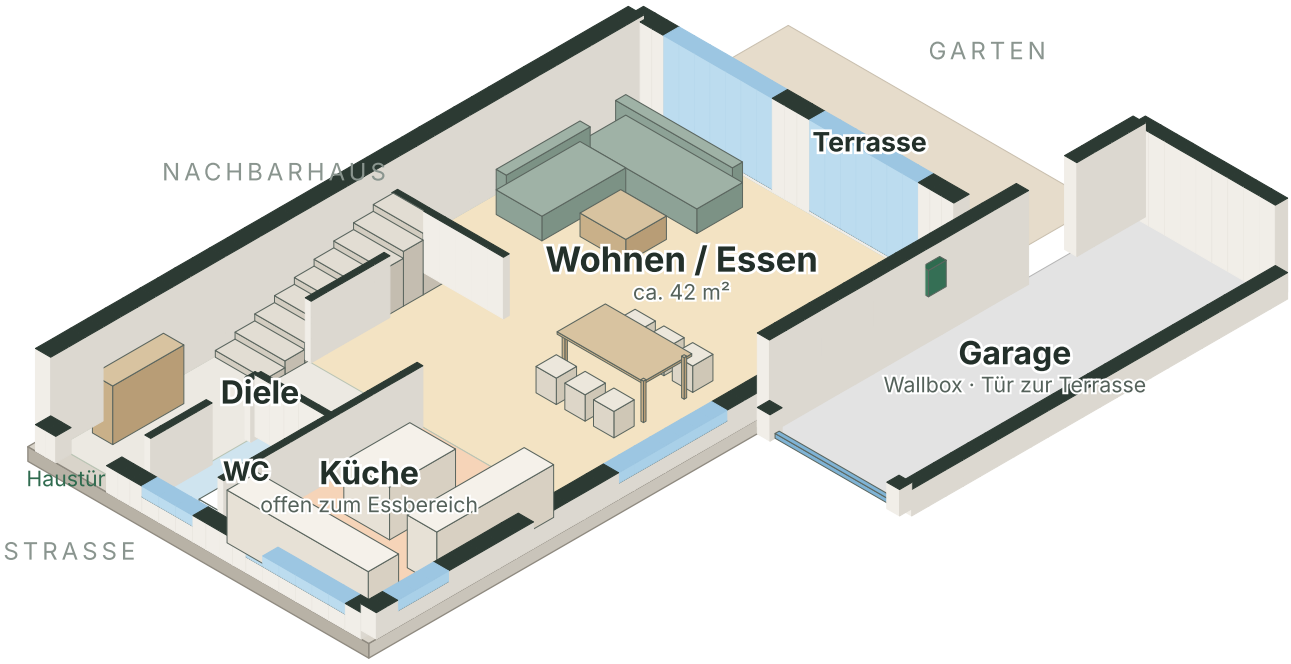
Dachgeschoss



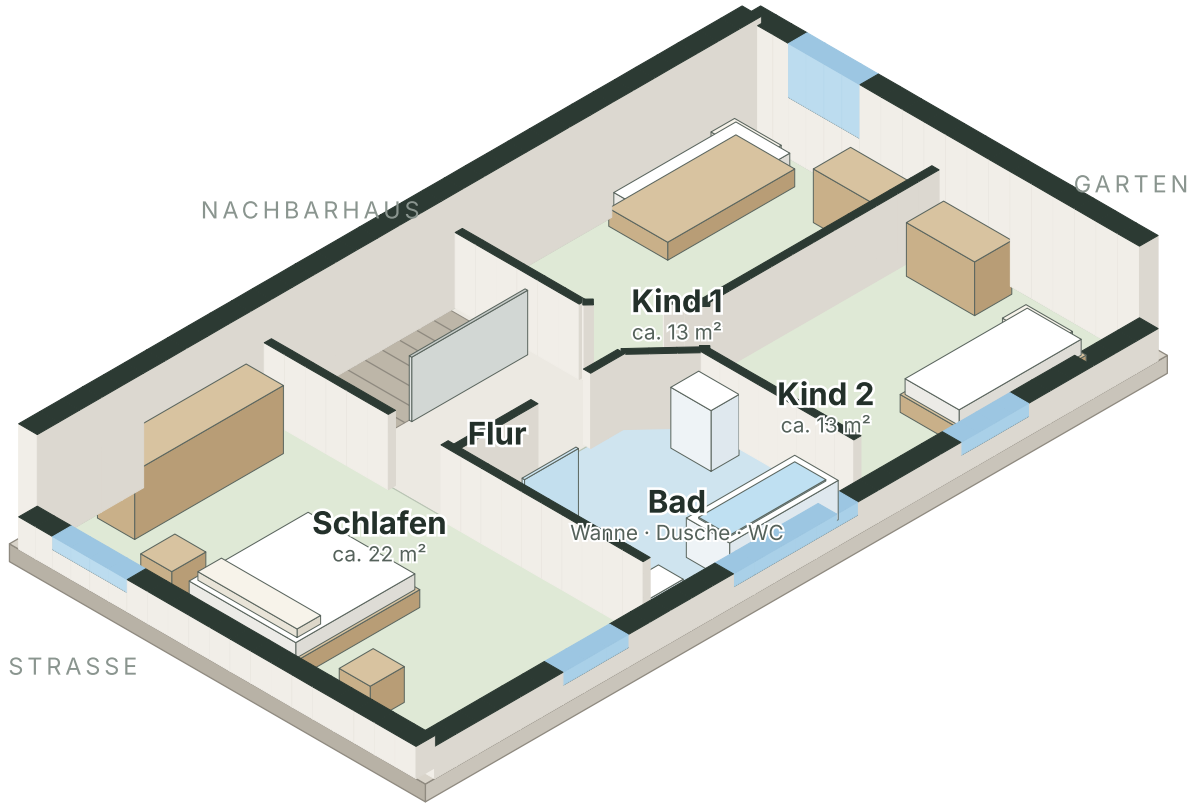
Alle Zimmer im Obergeschoss sind einzeln vom Flur aus erreichbar. Schematische Darstellung zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr. Maßgeblich sind die Planunterlagen des Architekten auf Seite 11; 3D-Ansichten auf Seite 9 und 10.

Das Haus in 3D: Erdgeschoss und Obergeschoss

Erdgeschoss mit Terrasse und Garage

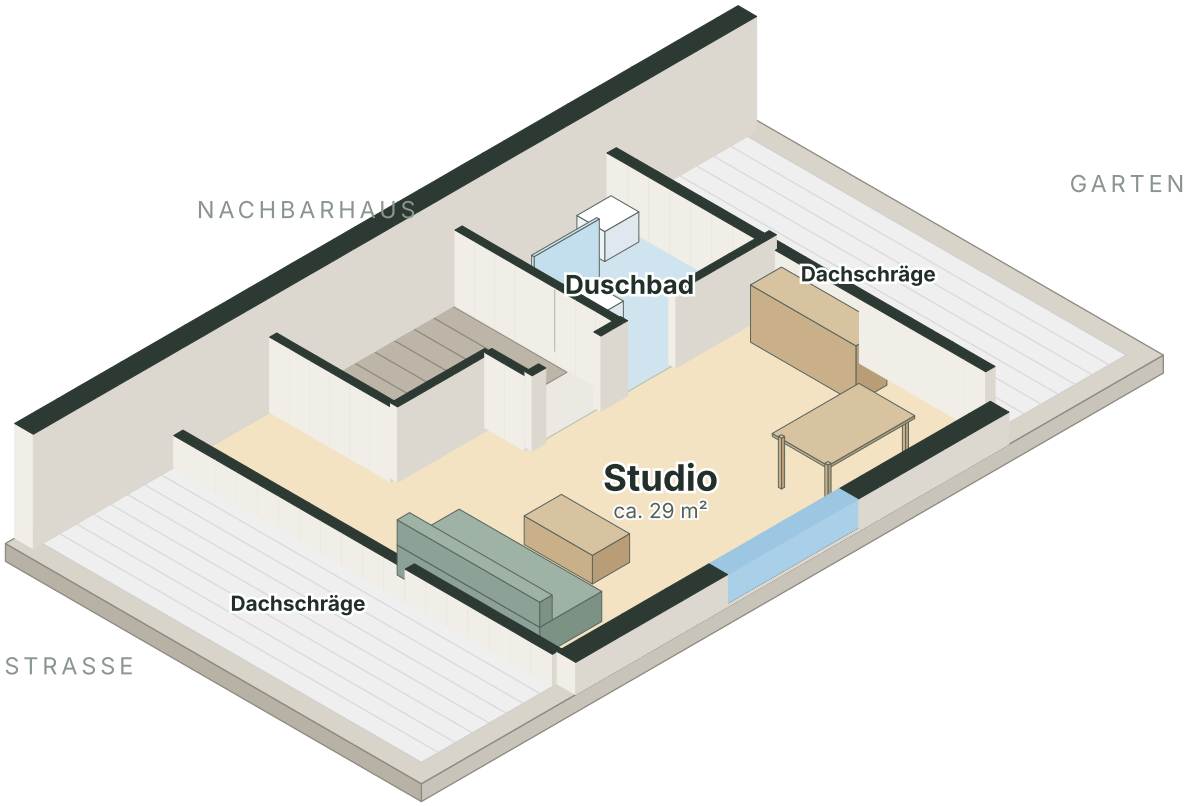


Obergeschoss

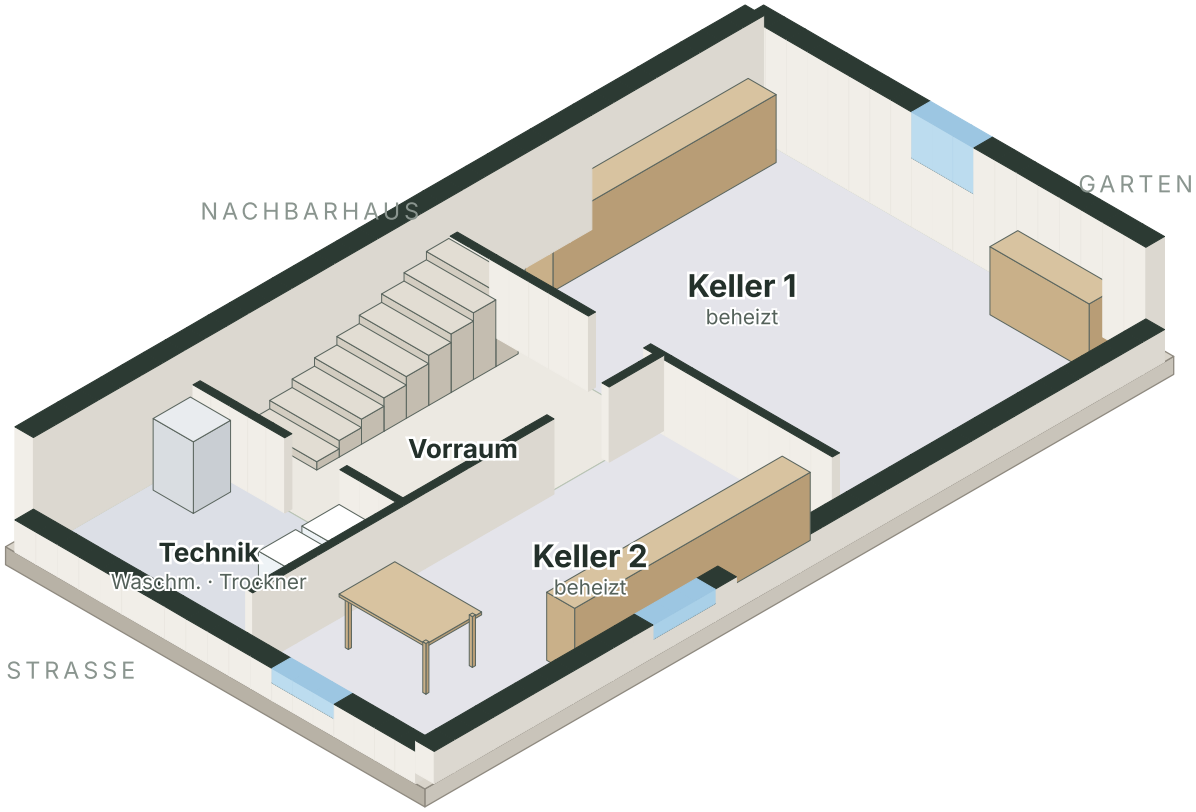


Das Haus in 3D: Dachgeschoss und Keller

Dachgeschoss

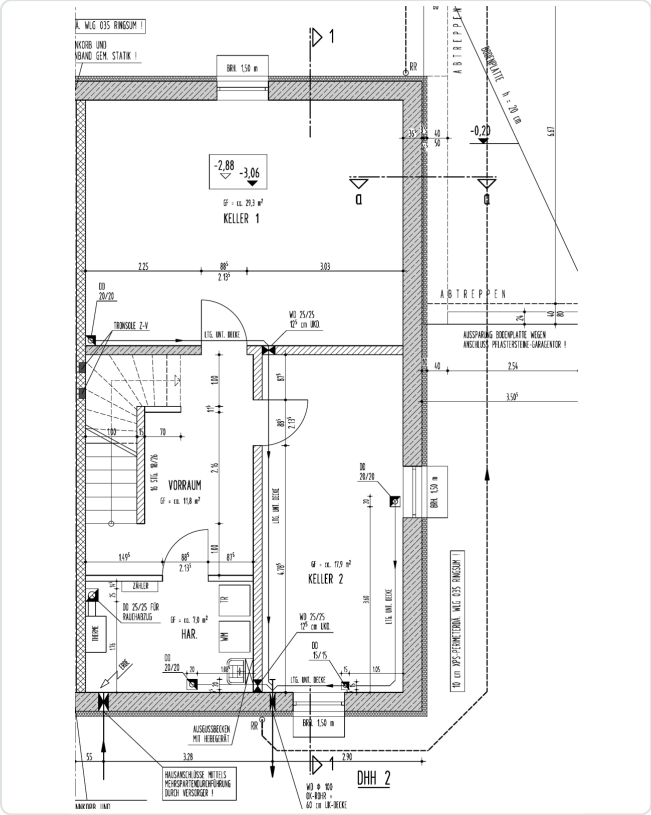


Keller

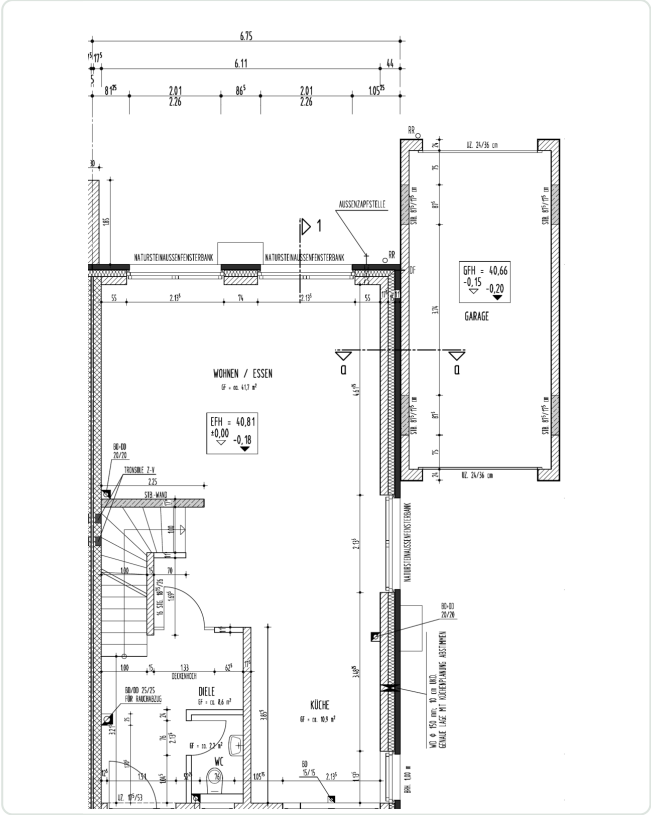


Isometrische Ansichten zur besseren Vorstellung der Raumaufteilung, Wände aufgeschnitten. Die Möblierung ist beispielhaft und gehört nicht zum Mietgegenstand (Einbauküche gegen Ablöse mit dem Vormieter). Schematische Darstellung nach Ausführungsplan, nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr.

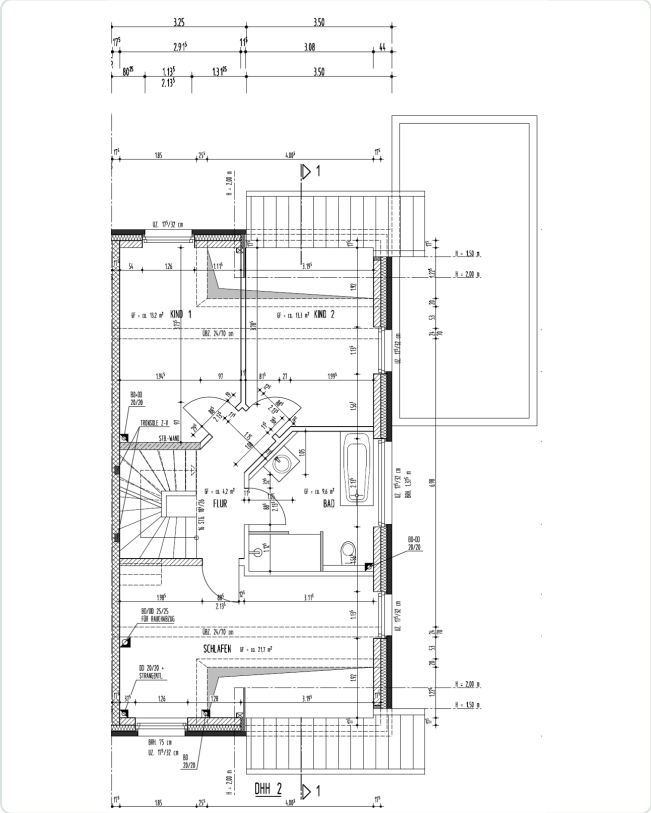
Planunterlagen des Architekten



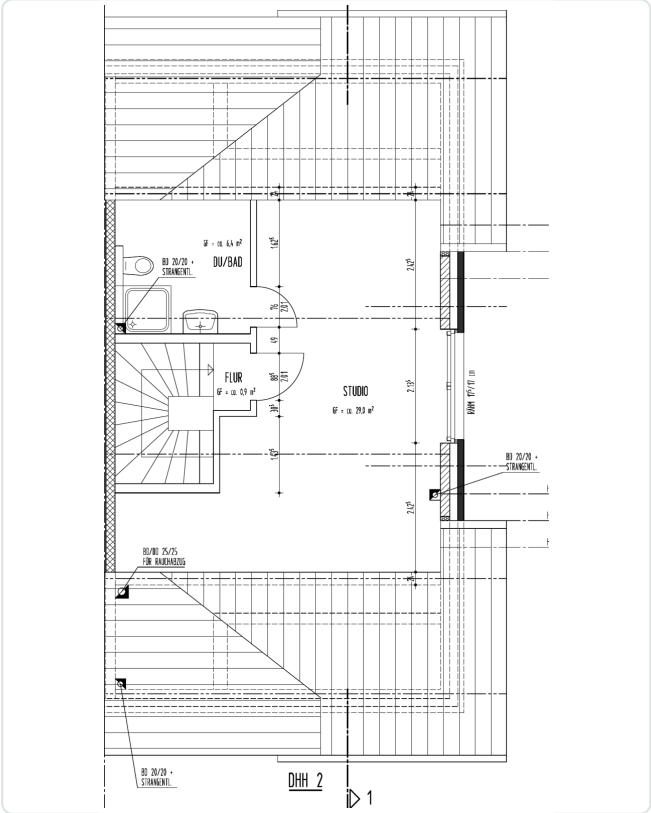
Keller



Erdgeschoss mit Garage



Obergeschoss



Dachgeschoss

Auszüge aus der Ausführungsplanung (Haushälfte Birkemesweg 10), nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr.

Lage

Mikrolage

Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse (Anlieger frei) direkt am Feld, mit freiem Blick ins Grüne und kaum Durchgangsverkehr. Trotzdem ist es sehr ortsnah: Der Ortskern von Osterath mit Geschäften, Cafés, Ärzten, Apotheken und Rossmann ist nur rund 400 m entfernt und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

- **Einkaufen:** REWE, EDEKA und ALDI Süd in Osterath, alle in wenigen Minuten erreichbar
- **Kitas:** mehrere Kindertagesstätten in Osterath, u. a. am Schweinheimer Kirchweg, an der Fröbelstraße und am Wienenweg
- **Schulen:** Grundschulen in Osterath (Barbara-Gerretz-Schule, Martinusschule), Städtische Realschule Osterath; Meerbusch-Gymnasium in Strümp, Mataré-Gymnasium und Maria-Montessori-Gesamtschule in Büderich

Makrolage

Meerbusch zählt zu den gefragtesten Wohnorten am linken Niederrhein, zwischen Düsseldorf, Neuss und Krefeld. Osterath ist dabei hervorragend angebunden:

- **Bahn:** Bahnhof Meerbusch-Osterath mit RE 10 nach Düsseldorf Hbf (ca. 20 Minuten) und Krefeld sowie RE 7 nach Neuss und Köln
- **Stadtbahn:** Linie U76 der Rheinbahn zwischen Düsseldorf und Krefeld
- **Auto:** A44, A52 und A57 in wenigen Minuten erreichbar; Düsseldorf-Innenstadt, Messe und Flughafen sowie Neuss und Krefeld sind schnell erreicht

Energie

Heizungsart	**Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung**
Art des Energieausweises	**Bedarfsausweis**
Endenergiebedarf	**37,9 kWh/(m²·a)**
Energieeffizienzklasse	**A**
Wesentlicher Energieträger	**Strom**
Baujahr laut Energieausweis	**2022**

Kontakt und Besichtigung

Vermietung direkt durch den Eigentümer, ohne Makler und ohne Provision. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Vermieter	**Dirk Stüttgen**
Anschrift	**Gruttorfer Weg 8, 40670 Meerbusch**
Telefon	**02159 8282884**
E-Mail	**ds@fast-immo.de**
Google-Bewertungen	g.page/r/CXo_GH2mcAUBEBM/review

Bewerbungsunterlagen

Bitte reichen Sie die folgenden Unterlagen für alle Personen ein, die Vertragspartner werden sollen, und teilen Sie uns mit, mit wie vielen Personen Sie einziehen möchten:

- vollständige Namen und aktuelle Anschrift
- aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate
- Einkommensteuerbescheid des letzten Jahres, aus dem das Jahreseinkommen hervorgeht
- Nachweis über ein unbefristetes Arbeitsverhältnis

Bei Selbstständigen und Gesellschafter-Geschäftsführern benötigen wir anstelle von Gehaltsnachweisen und Arbeitsvertrag entsprechende Einkommensnachweise, z. B. aktuelle BWA, Bilanzen bzw. Jahresabschlüsse der letzten zwei Jahre, Geschäftsführer- bzw. Gesellschaftervertrag sowie Nachweise über Boni oder Gewinnausschüttungen.

> Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und wurden sorgfältig zusammengestellt. Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Fotos zeigen das Haus im derzeit bewohnten Zustand; Möbel und Dekoration gehören nicht zum Mietgegenstand.