

VISUALISIERUNG · MIT OPTIONALER GARAGE

ARCHITEKTUR. RAUM. ZUKUNFT.

Am Sportplatz 16b

NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFTE · MEERBUSCH-OSTERATH · VARIANTE 2 (7,5 M)

Ihr neues Zuhause nach Maß: 224 m² Wohnfläche auf vier Ebenen inklusive Wohnkeller und ausgebautem Dachgeschoss als Wohnraum, dazu 537 m² eigenes Grundstück und eine Ausstattung, die Sie selbst mitgestalten. Massiv gebaut, im Effizienzhaus-40-Standard mit Wärmepumpe – provisionsfrei und bereit für ein Leben, das mit Ihrer Familie wächst.

Großzügig wohnen. Individuell gestalten.

Selten treffen Platz, Lage und Gestaltungsfreiheit so überzeugend zusammen: Die Doppelhaushälfte 16b entsteht in einem gewachsenen Wohnviertel von Meerbusch-Osterath – und wird von Anfang an nach Ihren Vorstellungen geplant.

224 m²	537 m²	7–8	ab 1.075.000 €
Wohnfläche	**Grundstück**	**Zimmer**	**Kaufpreis***
inkl. Wohnkeller & ausgebautem Dachgeschoss	mit eigenem Garten	inkl. Kellergeschoss & Studio	inkl. Grundstück & Nebenkosten · provisionsfrei

* Die in diesem Exposé dargestellte Variante 2 mit 7,50 m Hausbreite, inklusive Grundstück und Nebenkosten. Die kompaktere Variante 1 mit 6,50 m Hausbreite ab 990.000 € (eigenes Exposé). Details auf Seite 13.

Platz für jede Lebensphase

46 m² Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer im Obergeschoss, Homeoffice und Sportraum im Kellergeschoss – und ein Studio unter dem Dach. Ein Haus, das sich Ihrem Leben anpasst, nicht umgekehrt.

Ihr eigenes Stück Natur

537 m² Grundstück mit 52 m² großer Terrasse und Garten – für Sommerabende, Spielnachmittage und Feste mit Freunden. Carport mit Stellplatz inklusive, Garage auf Wunsch.

Zukunftssicher & effizient

Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und gedämmte Gebäudehülle halten die Nebenkosten dauerhaft niedrig. Effizienzhaus 40 inklusive – Photovoltaik und Smart Home auf Wunsch.

Lage mit Lebensqualität

Osterath verbindet ruhiges, familiäres Wohnen mit kurzen Wegen: Schulen, Kitas, Einkauf und Ärzte in der Nähe – Düsseldorf und Neuss schnell erreichbar.

DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Alle Fakten. Auf einer Seite.

OBJEKTART	Neubau-Doppelhaushälfte, Haus 16b (rechts)
LAGE	Am Sportplatz 16b, 40670 Meerbusch-Osterath
GRUNDSTÜCK	537 m², Flurstück 1617
WOHNFLÄCHE	224 m² inkl. Wohnkeller und ausgebautem Dachgeschoss (Variante 2)
NUTZFLÄCHE	30,97 m² (Technik, Garage)
ZIMMER	7–8 inkl. Kellergeschoss und Studio
BÄDER	Familienbad mit Wanne und Dusche, Duschbad im KG, Gäste-WC
HAUSGRÖSSE	Variante 1: 6,50 × 12,00 m · Variante 2: 7,50 × 12,00 m
BAUWEISE	Massivbau, Stahlbetondecken, Keller, Satteldach mit Gauben
FASSADE	Wärmedämmverbundsystem mit Nanoputz
ENERGIESTANDARD	Effizienzhaus 40, zertifiziert
HEIZUNG	Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kompakte Lüftungsanlage
FENSTER	Dreifachverglasung, Rollläden oder Raffstores nach Wunsch
STELLPLATZ	Carport mit Stellplatz inklusive, Garage optional (+ 10.500 €)
PLANUNG	Petra Meyer Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Petra Meyer
BAUBEGINN	geplant Ende 2026 / Anfang 2027
KAUFPREIS	ab 1.075.000 € inkl. Grundstück und Nebenkosten
PROVISION	provisionsfrei
NICHT ENTHALTEN	Küche, Hausanschlusskosten der Versorger

Platz auf vier Ebenen.

Jede Ebene mit eigener Bestimmung: Gemeinschaft im Erdgeschoss, Rückzug im Obergeschoss, Arbeit und Ausgleich im Kellergeschoss, Freiraum unter dem Dach.

	EBENE / RAUM	WOHNFLÄCHE M²	NUTZFLÄCHE M²
EG	**Erdgeschoss**	**95,52**	**23,77**
	Wohnen / Essen	45,93	
	Küche	12,97	
	Diele · Gäste-WC · Abstellraum	6,16 · 2,52 · 1,76	
	Terrasse (52,36 m², zu 50 % angerechnet)	26,18	
	Garage (Option) bzw. Carport		23,77
OG	**Obergeschoss**	**57,51**	**–**
	Eltern	16,34	
	Kind 1 · Kind 2	14,04 · 14,08	
	Bad/WC · Flur	7,02 · 6,03	
KG	**Kellergeschoss**	**59,23**	**7,20**
	Arbeiten · Sport	16,25 · 14,55	
	Waschen/Trocknen · Abstellraum	10,38 · 8,41	
	Flur · Dusche	7,00 · 2,64	
	Technik		7,20
DG	**Dachgeschoss**	**11,78**	**–**
	Studio / Speicher	11,78	
Gesamt Variante 2 (7,50 × 12,00 m)		**224,04**	**30,97**

Wohnfläche inkl. Wohnkeller und ausgebautem Dachgeschoss als Wohnraum.

Variante 1 · 6,50 × 12,00 m

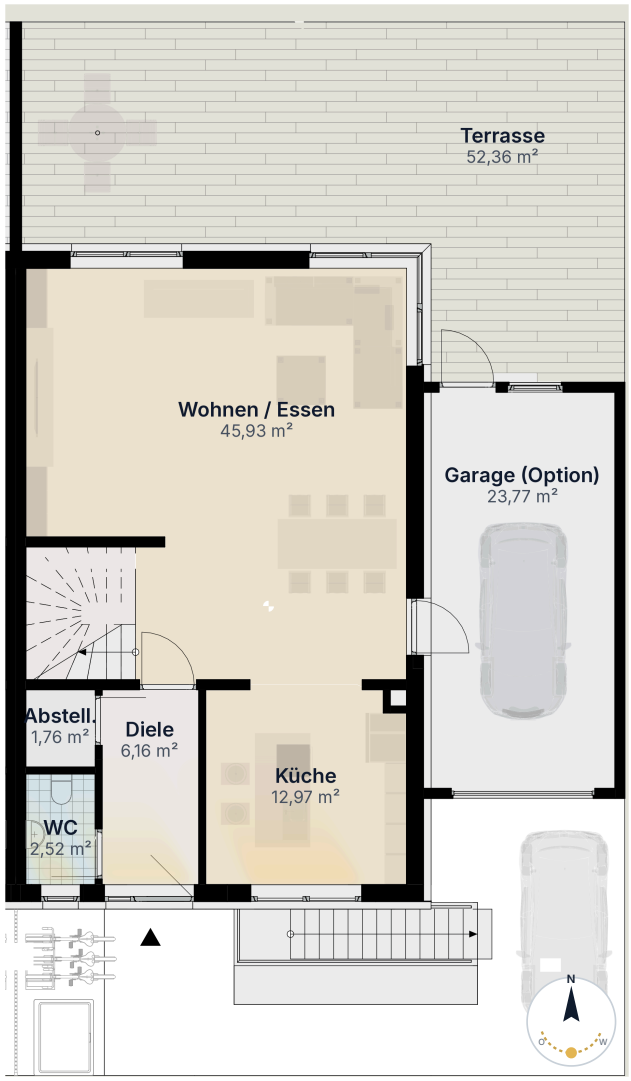
Die kompaktere Hausbreite für alle, die preisbewusster bauen möchten: ca. 195 m² Wohnfläche inkl. Wohnkeller und ausgebautem Dachgeschoss, ab 990.000 €. Grundrisse und Flächen finden Sie im separaten Exposé zur Variante 1.

Individuell planbar

Wände versetzen, Räume zusammenlegen, Bäder anders aufteilen: In der Planungsphase passen wir den Grundriss an Ihren Alltag an.

Der Mittelpunkt des Lebens.

Hier kommt die Familie zusammen: 46 m² Wohn- und Essbereich über die volle Hausbreite, große Fensterflächen und der direkte Schritt hinaus auf Terrasse und Garten.



Grundriss EG · Garten oben, Straße unten · nicht maßstäblich

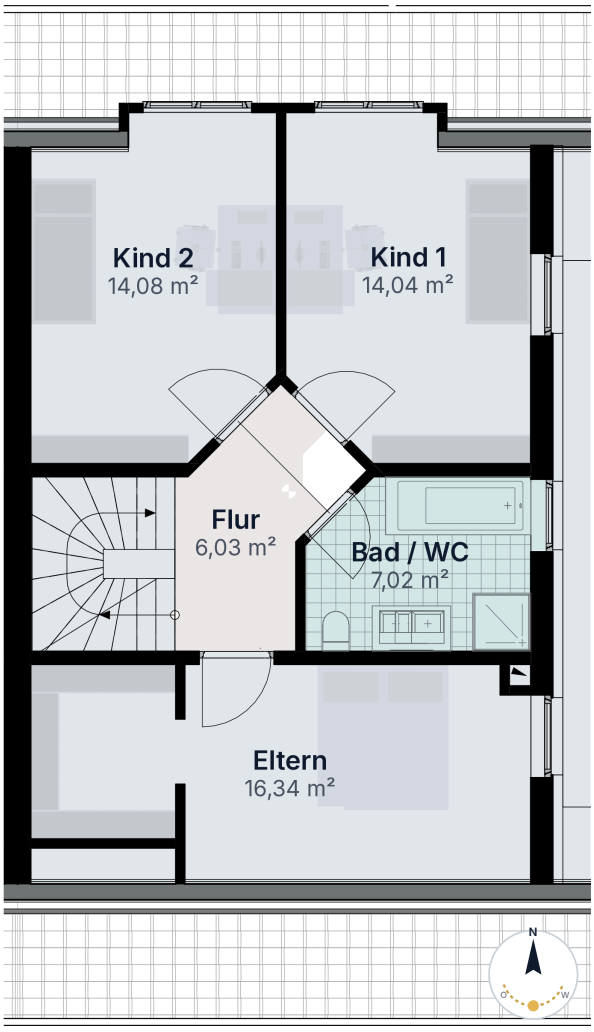


Wohnen / Essen	45,93 m²
Küche	12,97 m²
Diele	6,16 m²
Gäste-WC	2,52 m²
Abstellraum	1,76 m²
Terrasse (50 %)	26,18 m²
Erdgeschoss	**95,52 m²**
Garage (Option)	23,77 m²

Die Küche zur Straßenseite fängt die Sonne ein, der Wohn- und Essbereich öffnet sich mit blendfreiem, gleichmäßigem Nordlicht zum Garten – und die Terrasse bleibt auch im Hochsommer angenehm. Diele, Gäste-WC und Abstellraum sorgen vom ersten Schritt an für Ordnung.

Raum für Familie und Rückzug.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Familienbad mit Wanne und Dusche. Die Dachschrägen schaffen eine wohnliche, geborgene Atmosphäre – Ihr Ort zum Ankommen und Durchatmen.



Grundriss OG · nicht maßstäblich



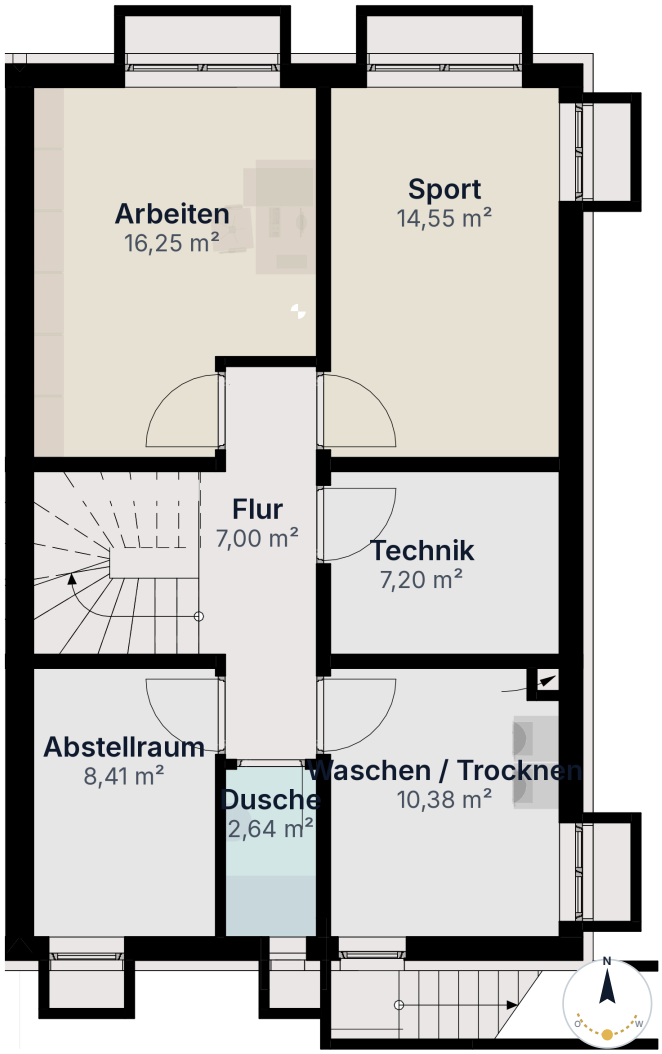
Eltern	16,34 m²
Kind 1	14,04 m²
Kind 2	14,08 m²
Bad/WC	7,02 m²
Flur	6,03 m²
Obergeschoss	**57,51 m²**

Elternsuite möglich

Auf Wunsch planen wir das Obergeschoss mit Elternbereich und eigenem Bad sowie separatem Kinderbad.

Mehr als nur ein Keller.

59 m² zusätzlicher Wohnraum mit Tageslicht über Lichtschächte: Homeoffice, Fitnessraum und Duschbad – Platz, der im Alltag den Unterschied macht.



Grundriss KG · nicht maßstäblich

Arbeiten	16,25 m²
Sport	14,55 m²
Waschen/Trocknen	10,38 m²
Abstellraum	8,41 m²
Flur	7,00 m²
Dusche	2,64 m²
Kellergeschoss	**59,23 m²**
Technik (Nutzfläche)	7,20 m²

Homeoffice

Konzentriert arbeiten – mit Tageslicht und getrennt vom Familientrubel.

Fitness & Hobby

Training, Hobby oder Gästezimmer – das Duschbad liegt direkt nebenan.

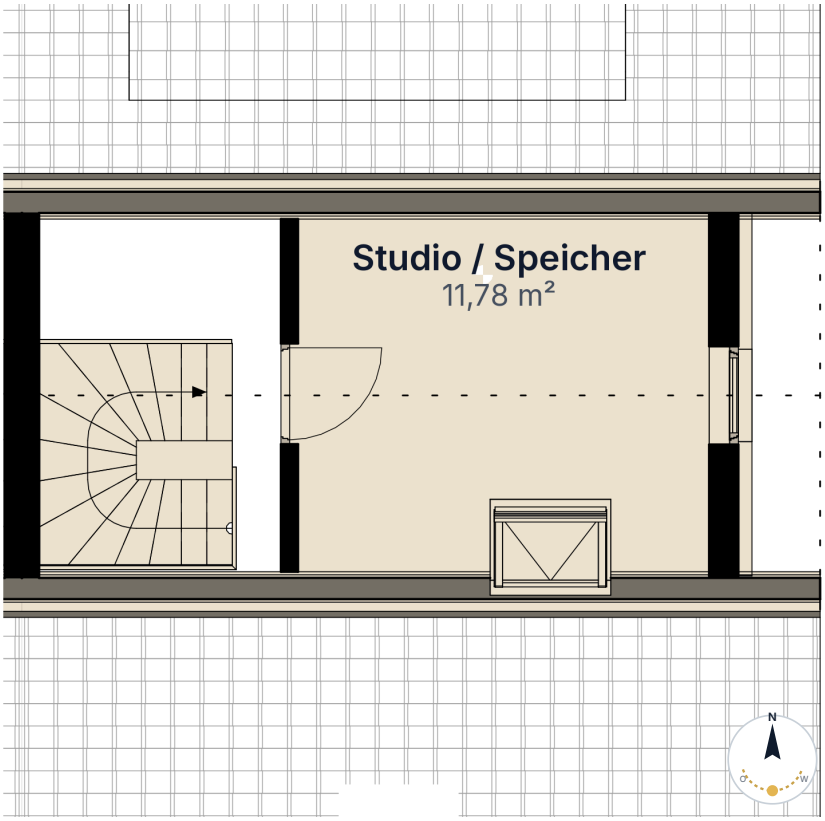
Hauswirtschaft

Waschen, Trocknen und Vorräte auf einer Ebene. Der Wäscheschacht aus dem OG spart Wege.

06 / DACHGESCHOSS

Raum für Ideen.

Ihr Rückzugsort unter dem First – als Atelier, Gästebereich oder großzügiger Stauraum.



Grundriss DG · nicht maßstäblich

Studio / Speicher	**11,78 m²**

Bequem über die Innentreppe erreichbar und über Dachflächenfenster belichtet. Ob kreatives Arbeiten, Musik, Lesen oder Gäste – hier entsteht Raum für das, was Ihnen wichtig ist.

ZWEI NUTZUNGEN

Speicher oder Studio

Als Studio wird das Dachgeschoss zum Lieblingsplatz – die Genehmigung für den Ausbau als Studio liegt bereits vor. Alternativ bauen wir es als Speicher; dann entfällt die Außentreppe als zweiter Rettungsweg.

Zeitlos in der Form.

Klassisches Satteldach, Gauben zur Gartenseite und eine klare, ruhige Fassade – Architektur, die sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügt und lange schön bleibt. Die Fassade erhält einen hochwertigen Nanoputz.



Straßenansicht · Süd · Haus 16b rechts · mit optionaler Garage

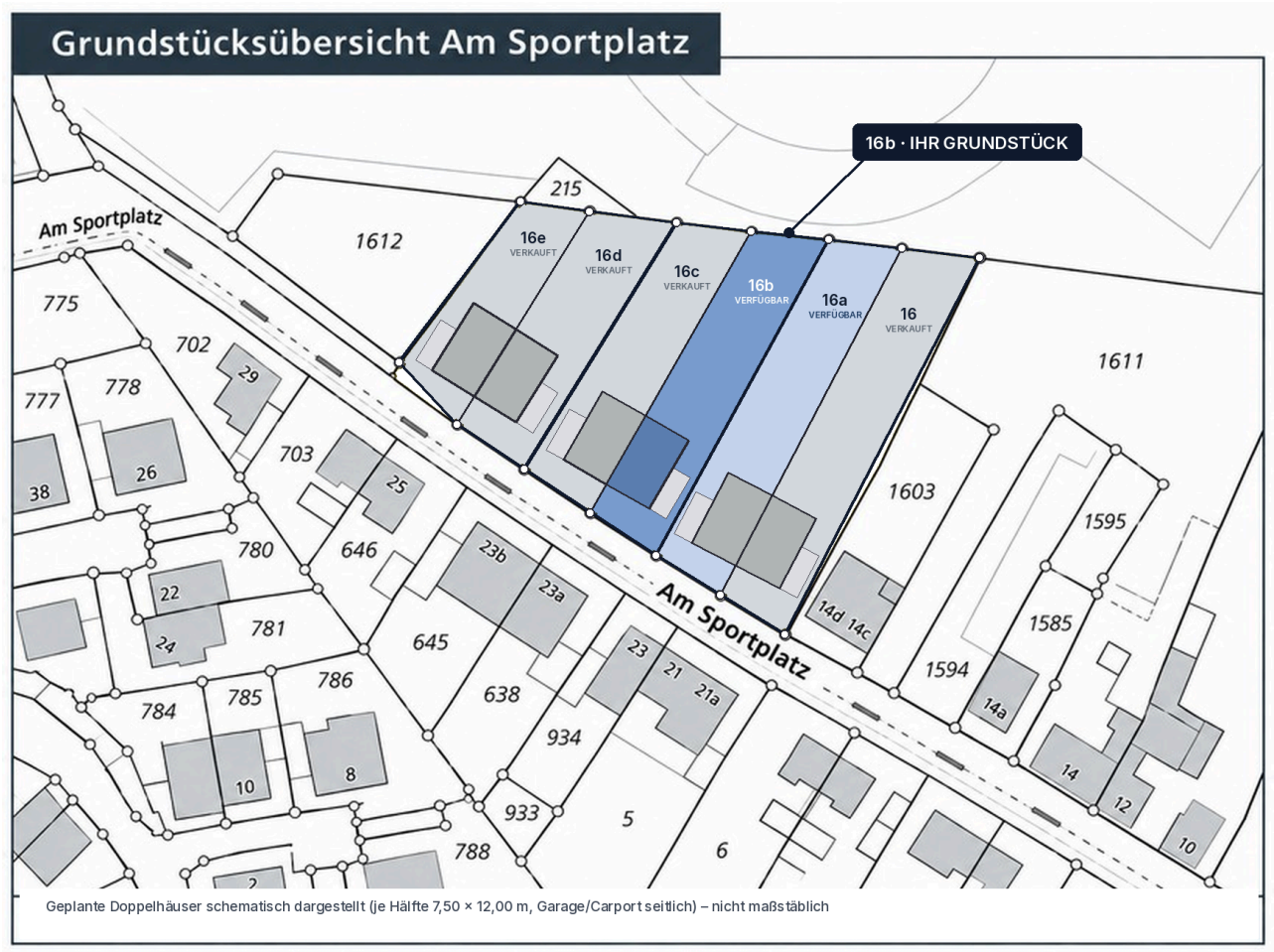


Gartenansicht · Nord · Haus 16b links

Größe und Anordnung der Photovoltaikanlage werden individuell abgestimmt.

Ankommen in Osterath.

Am Sportplatz 16b · 40670 Meerbusch-Osterath · Flurstück 1617 · 537 m²



16b · Ihr Grundstück 16a · verfügbar verkauft Geplante Doppelhäuser schematisch · nicht maßstäblich

Wohnumfeld

Osterath verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnorts mit allem, was Familien im Alltag brauchen: Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Umgebung, eine Reha-Klinik fußläufig erreichbar. Vom Bahnhof Meerbusch-Osterath fährt der RE 10 im 30-Minuten-Takt direkt nach Düsseldorf Hbf, der RE 7 stündlich nach Neuss, Köln und Krefeld.

Grundstück

Auf sechs nebeneinanderliegenden Grundstücken entstehen drei Doppelhäuser – eine junge Nachbarschaft, die gemeinsam wächst. Vier Grundstücke sind bereits verkauft, verfügbar sind nur noch 16b und 16a. Der Zuschnitt bietet Platz für Terrasse und Garten sowie Carport und Stellplatz.

Solide gebaut.
Effizient beheizt.

Werte, die bleiben: massive Bauweise, hochwertige Gebäudehülle und eine Heiztechnik, die auf erneuerbare Energie setzt.

Massive Bauweise

Stahlbetondecken für Tragfähigkeit, Ruhe im Haus und Werterhalt über Generationen.

Dach

Holzdachstuhl mit langlebiger Dacheindeckung und Gauben zur Gartenseite.

Fassade

Wärmedämmverbundsystem mit hochwertigem Nanoputz – für niedrige Heizkosten und eine dauerhaft gepflegte Optik.

Fenster

Dreifachverglasung: warm im Winter, angenehm ruhig im Alltag. Rollläden oder Raffstores nach Ihrem Wunsch.

Heizung & Lüftung

Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung – behagliche Wärme ohne Heizkörper, unabhängig von Öl und Gas. Dazu eine kompakte Lüftungsanlage.

Innenausbau

Fachgerechte Putz- und Estricharbeiten als perfekte Basis für Ihre Wunschoberflächen.

ENERGIESTANDARD

Effizienzhaus 40 – gebaut und zertifiziert.

Ihr Haus entsteht im Effizienzhaus-40-Standard und wird entsprechend zertifiziert: sehr geringer Energiebedarf, dauerhaft niedrige Nebenkosten und ein Plus an Wert für die Zukunft. Eine klein dimensionierte Lüftungsanlage ergänzt die Wärmepumpe für frische Luft ohne Wärmeverlust. Photovoltaik und Smart Home sind als individuelle Wünsche möglich.

Qualität, die man spürt.

Markenprodukte als Standard – und die Freiheit, Ihre Oberflächen selbst auszuwählen.

Bad & Sanitär

Sanitärobjekte von Villeroy & Boch und Armaturen von Grohe. Familienbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Duschbad im Kellergeschoss und Gartenwasseranschluss.

Elektro

Schalterprogramm von Gira. Steckdosen, Netzwerk und Beleuchtung planen wir mit Ihnen genau dort, wo Sie sie brauchen – auf Wunsch erweiterbar für Smart Home.

Bodenbeläge

Ihr Boden, Ihr Stil: Wählen Sie aus einer vielseitigen Auswahl mit einem Budget von bis zu 80 €/m².

Fliesen

Großformate, Steinoptik oder klassisch – Budget bis zu 80 €/m².

Leistungsumfang und Bemusterung im Detail gemäß Baubeschreibung zum Bauvertrag. Individuelle Wünsche kalkulieren wir individuell für Sie.

Ihr Zuhause.
Klar kalkuliert.

Zwei Hausbreiten – beide Preise inklusive Grundstück und Erwerbsnebenkosten, provisionsfrei für Sie als Käufer. Feste Ansprechpartner von der Planung bis zur Schlüsselübergabe.

VARIANTE 2

1.075.000 €

Hausgröße 7,50 × 12,00 m
224 m² Wohnfläche

IN DIESEM EXPOSÉ DARGESTELLT

VARIANTE 1

990.000 €

Hausgröße 6,50 × 12,00 m
ca. 195 m² Wohnfläche

EIGENES EXPOSÉ

Option Garage statt Carport

Garage mit 23,77 m² Nutzfläche anstelle des im Preis enthaltenen Carports – in beiden Varianten

+ 10.500 €

Im Preis enthalten

Grundstück & Erwerb

537 m² Grundstück inklusive Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten. Separater Bauvertrag zur Errichtung Ihrer Doppelhaushälfte.

Planung & Genehmigung

Projektentwicklung, Architektenleistungen durch Petra Meyer Architektur, Statik, Vermessung und Genehmigungsgebühren.

Rohbau & Innenausbau

Massivbau und Innenausbau der gewählten Variante einschließlich der im Exposé erwähnten Ausstattung.

Außenanlagen & Entwässerung

Terrasse, Zuwegung, Rollrasen, Carport mit Stellplatz sowie Entwässerung.

PROVISION	ENERGIESTANDARD	BAUBEGINN	NICHT ENTHALTEN
Provisionsfrei für Sie als Käufer	**Effizienzhaus 40** zertifiziert, im Preis enthalten	**Ende 2026 / Anfang 2027** geplant	**Küche · Hausanschlusskosten** der Versorger (Bauherrenleistung)

Preise auf Basis der aktuellen Kalkulation, Stand November 2026. Leistungsumfang und Sonderwünsche werden vor Vertragsschluss verbindlich festgelegt; individuelle Wünsche werden individuell kalkuliert.

In fünf Schritten zum Wunschhaus.

Wir begleiten Sie persönlich – vom ersten Gespräch bis zum Einzug.

01

Persönliches Kennenlernen

Wir hören zu: Ihre Wünsche, Ihr Raumbedarf, Ihr Budget – und finden gemeinsam die passende Hausvariante.

02

Reservierung & Planungsstart

Wir sichern Ihnen das Grundstück und starten mit der individuellen Planung Ihres Hauses.

03

Notartermin, Bauvertrag & Bemusterung

Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag mit Baubeschreibung halten Ihr Haus verbindlich fest – von der Raumaufteilung über die Fassade bis zur Ausstattung. In der Bemusterung wählen Sie anschließend Bodenbeläge, Fliesen und Oberflächen nach Ihrem Geschmack aus.

04

Ausführungsplanung & Bau

Ihre Entscheidungen fließen in die Ausführungsplanung ein – wir koordinieren alle Gewerke und halten Sie auf dem Laufenden.

05

Abnahme & Schlüsselübergabe

Gemeinsame Abnahme, Schlüssel in die Hand – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.



Mariia Beztsinna
Geschäftsführerin



Daniel Schulz
Bauleiter & Ansprechpartner

Persönlich für Sie da – von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe.

Ein Familienunternehmen. Mit Erfahrung im Fundament.

A.M.D. Baubetreuung ist ein junges, familiengeführtes Bauunternehmen aus Düsseldorf – spezialisiert auf Ein- und Mehrfamilienhäuser, Neubau sowie Sanierung und Instandsetzung. Geprägt ist es von Dr. Axel Schulz, der 50 Jahre im Bauwesen tätig war, davon 35 Jahre als selbstständiger Bauunternehmer.

Unser Team

Mariia Beztsinna Geschäftsführerin	Studium der Wirtschaftsprüfung, durch ein familiäres Unternehmen für Innenausbau früh mit dem Bauwesen verbunden.
Daniel Schulz Bauleiter & Ansprechpartner	Staatlich geprüfter Bautechniker mit MBA, von klein auf mit seinem Vater auf Baustellen unterwegs.
Marvin Schulz Projektassistenz	Maurer mit praktischer Erfahrung aus einem etablierten Handwerksbetrieb.
Julia Wawrzenietz Buchhaltung / Controlling	Wirtschaftsmathematikerin, verantwortet die Kalkulation unserer Bauvorhaben.
Dennis Hohmann Assistenz der Geschäftsführung	Bürokaufmann, organisiert und begleitet die Abläufe rund um unsere Projekte.

Planung

In langjähriger Partnerschaft mit Architektin Dipl.-Ing. (FH) Petra Meyer, seit 2004 Mitglied der Architektenkammer.

Bisherige Projekte






Ihre individuelle Betreuung und Beratung ist für uns unerlässlich – gemeinsam entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Zuhause.

Lassen Sie uns ins Gespräch kommen.

Sie haben Fragen oder möchten sich das Grundstück ansehen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Nachricht.



Mariia Beztsinna
Geschäftsführerin



Daniel Schulz
Bauleiter & Ansprechpartner

A.M.D. BAUBETREUUNG GMBH

Am Klompenkothen 7
40489 Düsseldorf

Telefon 0172 66 40 362
info@amd-bau.de
www.amd-bau.de

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 114923

UNSERE LEISTUNGEN

- Projektentwicklung von der Idee bis zur baureifen Umsetzung
- Neubau von Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern
- Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien
- Koordination von Ingenieuren, Architekten und Fachplanern inkl. Energieberatung

„Wohnen ist ein Primärbedürfnis – und muss bezahlbar bleiben."

AMD-BAU.DE

Rechtlicher Hinweis: Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um eine unverbindliche Preisempfehlung. Flächen und Pläne entsprechen dem Planungsstand, Änderungen vorbehalten.