

Meerbusch - Büderich - Meerbusch

# Charmante Landhausvilla in Bestlage von Büderich

Objektnummer: 25013173



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 291,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.505 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25013173                  |
| Wohnfläche   | ca. 291,83 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1934                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                          |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                      |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.   |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 180 m²                                                           |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 177.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1934           |



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine wirklich besondere und sehr individuelle Immobilie auf einem großzügigen Grundstück, die Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgefallene Architektur bietet. Dieses freistehende Einfamilienhaus englischen Landhausstils wurde 1934/35 in Massivbauweise erbaut und bietet ca. 291 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen, zudem bietet der Spitzboden zusätzlich rund 70 m<sup>2</sup> weitere wohnlich ausgebaute Fläche. Im Kellergeschoss stehen zudem weitere ca. 120 m<sup>2</sup> praktische Nutzfläche zur Verfügung.

Sie betreten das ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches zur Straßenseite mit einer Mauer und Hecke geschützt ist, über ein motorisiertes Tor mit Videoüberwachung und gelangen so zum Haupteingang des Hauses. Hinter der originalen Eingangstür erwartet Sie ein großzügiges Entrée, von dem Sie sowohl in den großen Wohn-/Essbereich mit Kamin gelangen als auch Zugang zur exklusiven Wohnküche, der Garderobe, dem Gäste-WC und einem Duschbad haben.

Eine Lounge mit Kamin runden die Exklusivität dieser Immobilie ab. Ohne großen Aufwand ließe sich aus diesem Zimmer ein Arbeitszimmer oder eine Bibliothek mit traumhaftem Blick in den Garten gestalten.

Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Büro - hier durch ein im Boden versenkbares Fenster - gelangen Sie auf die großzügige und teilüberdachte Terrasse, die zu herrlichen Stunden im Freien einlädt. Von der Lounge genießen Sie durch bodentiefe Fenster ebenfalls einen tollen Blick in den Garten.

Vom Wohnbereich führt eine Treppe in das Obergeschoss, wo Sie ein Elternschlafzimmer mit begehrter Ankleide und Balkon, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit Abstellkammer befindet. Ein luxuriöses Masterbad befindet sich angrenzend an das Hauptschlafzimmer. Von dieser Etage führt eine weitere Treppe auf den Spitzboden, der aktuell ein weiteres Schlafzimmer mit integriertem, vorbereiteten Badezimmer beherbergt.

Im Kellergeschoss befinden sich diverse Lagerräume, ein ehemaliger Luftschutzraum, der sich heute als Weinkeller anbietet, die Heimwerkstatt, die Waschküche und der Heizungskeller. Ebenfalls befindet sich hier ein weiteres, tagesbelichtetes Gäste- bzw. Arbeitszimmer.

Im vorderen Bereich befindet sich wenige Meter vom Haus entfernt eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen davor und sorgt für den nötigen Platz für Autos und Fahrräder. Im hinteren Garten steht ein romantisches Teehäuschen im bayrischen Stil, das sich alternativ auch als Saunahaus anbieten würde.

Das Haus wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert und instand gehalten, zuletzt 2024. Der Großteil der Fenster wurde durch neue Meranti-Holzfenster mit Schallschutz ersetzt, ebenfalls 2018 folgten dann die restlichen Fenster. Die Bäder und Marmorböden wurden zwischen 2023 und 2024 erneuert, die Luxuseinbauküche mit La-Cornue-Herd im Jahr 2022. Die Heizung wurde im Jahr 2000 komplett erneuert. Zudem sorgen neben dem elektrischen Eingangstor, der Videoüberwachung und der umfangreiche Außenbeleuchtung vergitterte Fenster und elektr. Rollläden mit Stahllamellen für hohe Sicherheit. Eine Außenküche mit überdachter Terrasse und mehrere Freisitze runden dieses traumhafte Anwesen ab.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich persönlich von dieser seltene Gelegenheit zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "[vonpoll\\_duesseldorf](#)" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Ausstattung und Details

- individuelle Architektur und familienfreundliche Raumaufteilung
- Luxus Küche von 2022
- Bäder und Marmorböden teilweise aus 2024
- Fenster teilweise 2018 erneuert
- ausgebauten Dachgeschoss
- Doppelgarage mit Außenplätzen
- großzügige, witterungsgeschützte Terrasse
- mehrere Freisitze im Garten
- romantisches Teehäuschen im Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchssicherheit
- Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern
- teilweise bodentiefe Fenster
- fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich
- Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten

**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Herzen des Meerbuscher Ortsteils Büderich, der unmittelbar vor den Toren Düsseldorfs als Traditionsadresse im Grünen gilt.

Schöne Villen und Einfamilienhauser mit großen eingewachsenen Grundstücken und mit altem Baumbestand bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge am wenige Minuten entfernten Rhein oder Golfen im Golfclub Meerbusch, von hier aus ist alles nur einen Katzensprung entfernt.

Den nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sowie zahlreichen Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büderich's optimale Infrastruktur an der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die fußläufige Nähe zur Bahnhaltestelle „Landsknecht“ sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss und Krefeld angebunden.

**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Weitere Informationen

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

**Maklervertrag:** Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

**Provision:** Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

**Widerrufsrecht:** Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**Objektnummer: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Brakonier & Marius Grumbt**

---

**Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf**

**Tel.: +49 211 - 86 32 38 0**

**E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**