

Meerbusch

# Großzügiges Architektenhaus als Rohdiamant mit Optionen

Objektnummer: 26013059



**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 386 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.193 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch**

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

Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26013059                  |
| Wohnfläche   | ca. 386 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 1.390.000 EUR   |
| Haus        | Villa   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 80 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 187.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1973                        |

Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



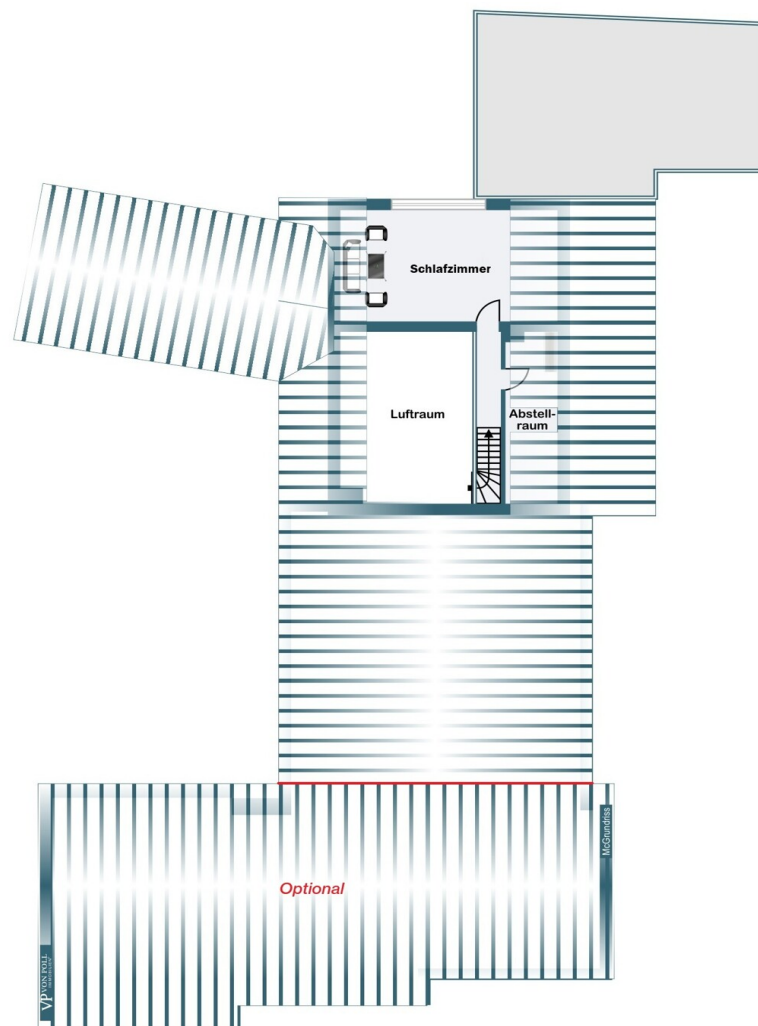
Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Architektenhaus aus den 1970er Jahren vereint Großzügigkeit, Individualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf rund 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eingebettet in ein wunderschönes und nicht einsehbares Grundstück von knapp 1.200 m<sup>2</sup>, bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum für persönliche Gestaltung und Modernisierung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladendes Entrée mit Kamin und integriertem Essbereich, das eine warme und repräsentative Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohnbereich mit angeschlossener Bibliothek bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch große Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen und einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer. Der private Rückzugsbereich bietet drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine Ankleide und schafft damit ideale Voraussetzungen für Familien oder anspruchsvolles Wohnen. Ein weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss, erreichbar über eine offene Galerie, ergänzt das Raumangebot auf stilvolle Weise. Davon abgesehen bietet Ihnen das Dachgeschoss zusätzliche Ausbaureserve.

Der großzügige Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zu geselligen Stunden ein und verbindet Innen- und Außenleben auf harmonische Weise.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem liebevoll angelegten Garten sowie zwei teilweise witterungsgeschützten Terrassenbereichen, die zu jeder Jahreszeit genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Hier stehen Ihnen ein Schwimmbad sowie eine Sauna zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage.

**Zusätzliche Perspektive: Atelier-/Gewerbeinheit mit vielseitiger Nutzung**

Optional besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Gebäude mit ca. 257 m<sup>2</sup> Fläche zu erwerben. Die derzeit als Atelier genutzte Immobilie bietet drei großzügige Räume im Erdgeschoss sowie drei weitere tagesbelichtete Räume im Untergeschoss und eignet sich ideal für kreative, gewerbliche oder auch wohnwirtschaftliche Nutzungskonzepte.

Der Preis für diese Immobilie, die nicht einzeln zu erwerben ist, beträgt 730.000 €.

**Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch**

## **Ausstattung und Details**

Die Immobilie präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand, dennoch ist nicht zu übersehen, dass Modernisierungsbedarf besteht. Besonders die Kombination mit dem angrenzenden Atelierhaus und seinen rund 257 m<sup>2</sup> Fläche, das separat zu erwerben wäre, bietet hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Einige Besonderheiten sind:

- Großes Entrée mit Kamin und Galerie
- Großzügiger Wohnbereich mit Bibliothek
- Zwei Terrassenbereiche
- Praktische und dennoch großzügige Aufteilung
- lichtdurchflutete Räume
- Pool und Sauna im Souterrain
- Doppelgarage mit zwei Außenplätzen

**Objektnummer: 26013059 - 40670 Meerbusch**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Meerbuscher Stadtteil Strümp. Dieser zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern aus – ideal für alle, die ein entspanntes und zugleich hochwertiges Wohnumfeld schätzen.

Strümp verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Krefeld und Neuss sind schnell angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 sowie die Bundesstraße B9 sind sowohl das Düsseldorfer Stadtzentrum als auch der Flughafen Düsseldorf bequem erreichbar. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Stadtteile.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Die grüne Umgebung sowie nahegelegene Felder und Wiesen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien und machen Strümp zu einem besonders lebenswerten Standort.

**Objektnummer: 26013059 - 40670 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: 26013059 - 40670 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)**