Meerbusch

Charmante Stadtvilla mit mediterranem Flair

Objektnummer: 25013082

KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 274,35 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.175 m²

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	25013082
Wohnfläche	ca. 274,35 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	138.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

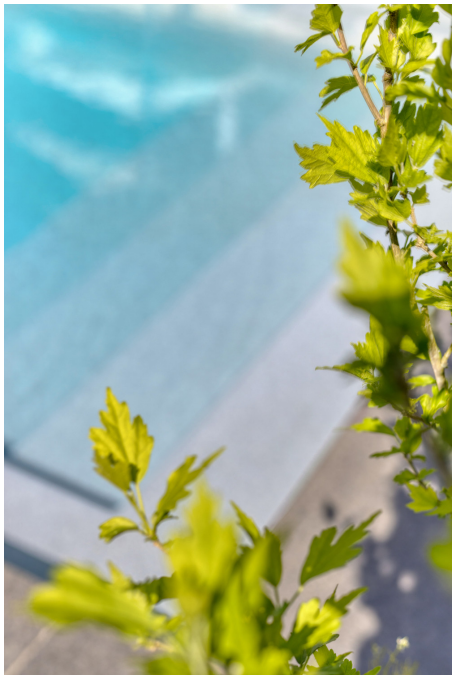
Die Immobilie

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

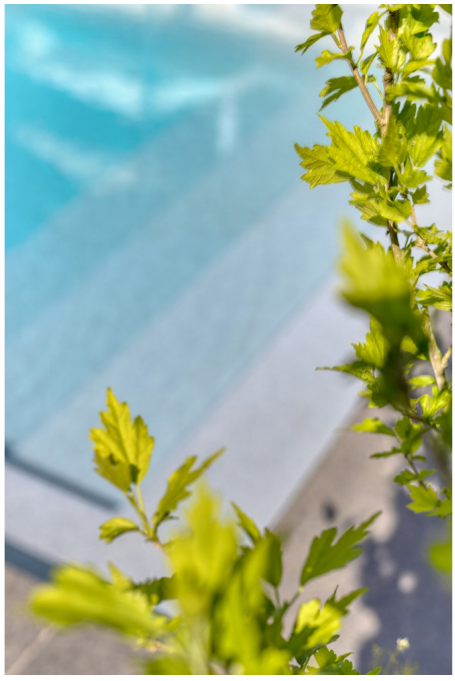
Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Holen Sie sich den Urlaub nach Hause, denn diese auf einem rund 1.175 m² großen Grundstück im Jahr 2007 errichtete Villa bietet Ihnen heute auf ca. 274 m² Wohnfläche und insgesamt 6 Zimmern Wohnen auf höchstem Niveau, wobei der beheizte Außenpool, die großzügigen Terrassenflächen und der uneinsehbare Garten fast ganzjährig für Urlaubsgefühle sorgen.
Eine absolut moderne Gebäudetechnik mit Brennstoffzellen-Heizung und Photovoltaikanlage mit Speicher sorgen zudem für eine hervorragende Energieeffizienz.

Über den mit Zaun und Mauer eingefassten und teilweise gepflasterten Vorgarten betreten Sie das Haus durch einen repräsentativen Empfangsbereich in das großzügige Entrée, von dem der Blick direkt auf die hohen Decken und die offene Galerie des Obergeschosses fällt. Vom Entrée gelangen Sie zur Linken in die Küche und zur Rechten in den Gästebereich mit Schlafzimmer, kleiner Diele und eigenem Duschbad. Vor Kopf liegt der loftartige Wohn- und Essbereich mit rund 63 m² Wohnfläche. Hier sorgt der große in Marmor gefasste Kamin für wohlige Atmosphäre im Winter, während die 5 bodentiefen Fenster im Sommer einen nahtlosen Übergang auf den großzügigen Poolbereich und in den Garten bieten. So entstehen interessante Licht- und Blickachsen, die allesamt durch große Fensterfronten in den umliegenden Garten- und Poolbereich führen.
Die große Terrasse am Außenpool sowie ein überdachter Freisitz seitlich am Haus bieten viel Platz, um hier mit Familie und Freunden die schönen Tage des Jahres zu genießen. Und wer es sportlich mag, findet in der Gegenstromanlage des Pools seinen Gegner. Solarpanelen im elektrischen Rollenverdeck des Pools unterstützen die Beheizung des Pools schon im Frühling.

Die Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche im Landhaus-Stil ausgestattet und hat zudem einen nützlichen Abstellraum und direkten Zugang in die Doppelgarage.

Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangen Sie auf die Galerie des Obergeschosses und erreichen von dort die vier Schlafzimmer der Etage. Der klimatisierte Masterbedroom verfügt hier über ein großzügiges Badezimmer en suite mit Dusche und Badewanne und Zugang zum Balkon dieser Ebene. Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss lassen sich alle Räume mit elektrischen Rollläden verdunkeln.

Im teilunterkellerten Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum sowie der Technikraum, in dem auch die Schwimmbadtechnik untergebracht ist.

Der Garten bietet Ihnen durch seine dichte Bepflanzung viel Privatsphäre und kaum einsehbar und wird mit einem Bewässerungsystem traumhaft grün gehalten. Neben dem Pool sorgt eine Außendusche mit warmen Wasser für Abkühlung und ein kleines Gartenhaus sorgt für Stauraum im Außenbereich. Die Doppelgarage erreichen Sie ebenfalls zusätzlich durch den Garten. Diese ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet und bietet davor Platz für weitere Stellplätze, die zur Straße hin durch ein weiteres Tor gesichert sind.

Auf allen Ebenen des Hauses erwartet Sie hier zudem eine hochwertige Ausstattung. Stein- und Parkettböden, eine hochwertige Einbauküche und die moderne Gebäudetechnik sind hier nur einige Beispiele.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, einen Besichtigungstermin vor Ort zu vereinbaren, um sich selbst vom Charme und der Qualität der Immobilie zu überzeugen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Ausstattung und Details

- Gefragte Lage in Alt-Meererbusch
- Moderne Haustechnik
- Parkett- und Steinböden
- Brennstoffenzellen-Heizung (zuvor Gasheizung, die noch im Energieausweis berücksichtigt ist)
- Photovoltaik zur Strom-Unterstützung
- beheizter Außenpool (Maße ca. 3,75m x 11,75m) mit elektr. Rollenabdeckung
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- elektrische Rolläden
- Klimaanlage im Masterbedroom
- 2 hochwertige Badezimmer
- offene Galerie
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche im Landhaus-Stil
- Doppelgarage mit elektr. Tor und Zufahrt
- Bewässerungssystem
- Einbaumöglichkeit für einen Personenaufzug

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meererbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büderich, die mit ihrer hochwertigen Bebauung ihresgleichen sucht und seit gut einem Jahrhundert als absolute Traditionsadresse vor den Toren Düsseldorfs gilt. Exklusive Villen und Anwesen auf großen, eingewachsenen Parkgrundstücken in direkter Nachbarschaft prägen dieses niveauvolle Wohngebiet. Ob nun Laufen im Wald, ausgedehnte Spaziergänge am Rhein oder eine Golfrunde im Golfpark Meerbusch, von hier aus ist alles nur wenige Gehminuten entfernt.

Den nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad. Ein breites Angebot an Fachärzten, das Mataré-Gymnasium, eine Gesamtschule, und diverse Bars und Restaurants, sind weitere Bespiele für Büderichs gewachsene Infrastruktur. Außerdem ist über die U-Bahn U 76 auch eine optimale öffentliche Anbindung an Oberkassel und dessen Schulen, sowie die Düsseldorfer Altstadt mit dem St. Ursula Gymnasium, der Kunstakademie oder der Tonhalle, gegeben.

Durch die Autobahnen A52, A57 und die A44 mit der neuen Rheinquerung sind Sie hervorragend an Düsseldorfs Flughafen, Neuss, Köln und Krefeld angebunden.

Kindergärten:
Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch
Lerngut Kindertagesstätte, Necklenbroicher Str. 74, 40667 Meerbusch
Montessori Kinderhaus Meerbusch, Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch

Grundschulen:
St.-Mauritius-Schule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch
Brüder-Grimm-Schule Gem. Grundschule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch

Weiterführende Schulen:
Städtische Realschule Osterath, Görresstraße 6, 40670 Meerbusch
Städtisches Mataré-Gymnasium Meerbusch, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch
Maria-Montessori Gesamtschule, Weißenberger Weg 8-12, 40667 Meerbusch

Bahnlinien:
U70,U74,U76
Fernstraßen:

A44, A52, A57

Objektnummer: 25013082 - 40667 Meerbusch

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25013082 - 40667 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com