

Meerbusch

# Der Frühling kommt - und der Pool wartet schon

Objektnummer: 25013082N



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

**KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.175 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch**

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

Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013082N	Kaufpreis	2.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 274,35 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	2007	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Holen Sie sich das Urlaubsgefühl direkt nach Hause: Diese im Jahr 2007 errichtete Villa steht auf einem rund 1.175 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit etwa 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt sechs Zimmern Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der beheizte Außenpool, großzügige Terrassenflächen und der uneinsehbare Garten schaffen nahezu das ganze Jahr über eine entspannte Urlaubsatmosphäre.

Eine moderne Gebäudetechnik mit Brennstoffzellen-Heizung sowie eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher sorgen zudem für eine ausgezeichnete Energieeffizienz.

Der Zugang zum Haus erfolgt über den teilweise gepflasterten und von Zaun sowie Mauer eingefassten Vorgarten. Ein repräsentativer Eingangsbereich führt in das großzügige Entrée, von dem aus sich sofort der Blick auf die beeindruckende Deckenhöhe und die offene Galerie im Obergeschoss eröffnet.

Links vom Entrée befindet sich die Küche, während sich auf der rechten Seite ein separater Gästebereich mit Schlafzimmer, kleiner Diele und eigenem Duschbad befindet. Geradeaus gelangen Sie in den loftartigen Wohn- und Essbereich mit etwa 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein großzügiger, in Marmor eingefasster Kamin sorgt hier in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre. Im Sommer schaffen fünf bodentiefe Fenster einen fließenden Übergang zur weitläufigen Poolterrasse und in den Garten. Großzügige Fensterfronten sorgen dabei für viel Licht und eröffnen schöne Blickachsen in den Garten- und Poolbereich.

Die große Terrasse am Pool sowie ein überdachter Sitzbereich seitlich am Haus bieten reichlich Platz, um sonnige Tage mit Familie und Freunden zu genießen. Für sportliche Aktivitäten steht im Pool eine Gegenstromanlage zur Verfügung.

Zusätzlich unterstützen Solarpaneele im elektrischen Rollenverdeck die Erwärmung des Pools bereits im Frühjahr.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche im Landhausstil ausgestattet und verfügt außerdem über einen praktischen Abstellraum sowie einen direkten Zugang zur Doppelgarage.

Über das offen gestaltete Treppenhaus erreichen Sie die Galerie im Obergeschoss, von der aus vier Schlafzimmer zugänglich sind. Der klimatisierte Masterbereich verfügt über ein großzügiges Badezimmer en suite mit Dusche und Badewanne sowie Zugang zum Balkon. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss lassen sich alle Räume mithilfe elektrischer Rollläden vollständig verdunkeln.

Im teilweise unterkellerten Untergeschoss befinden sich ein Hobbyraum sowie der Technikraum, in dem unter anderem die Pooltechnik untergebracht ist.

Der Garten überzeugt durch seine dichte Bepflanzung und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Dank eines automatischen Bewässerungssystems bleibt die Grünanlage ganzjährig gepflegt. Neben dem Pool sorgt eine Außendusche mit Warmwasser für Erfrischung, während ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum im Außenbereich bietet. Die Doppelgarage ist auch über den Garten erreichbar, verfügt über ein elektrisches Tor und bietet davor zusätzliche Stellplätze, die durch ein weiteres Tor zur Straße hin gesichert sind.

Im gesamten Haus erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung. Edle Stein- und Parkettböden, eine stilvolle Einbauküche sowie moderne Gebäudetechnik sind nur einige Beispiele für den hohen Wohnstandard dieser Immobilie.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Charme dieser Immobilie überzeugen können.

Besuchen Sie auch unsere Instagram-Seite „vonpoll\_duesseldorf“. Dort finden Sie weitere attraktive Immobilienangebote und bleiben stets auf dem neuesten Stand.

**Objektnummer: 25013082N - 40667 Meerbusch**

## Ausstattung und Details

- Gefragte Lage in Alt-Meererbusch
- Moderne Haustechnik
- Parkett- und Steinböden
- Brennstoffzellen-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: 25013082N - 40667 Meerbusch**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meerbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büberich, 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 Beispiele für Büberichs 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, Budericher 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: 25013082N - 40667 Meerbusch**

## Sonstige Angaben

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: 25013082N - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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