

Meerbusch

# Amplia casa unifamiliar con acabados de alta calidad y potencial de ampliación.

Objektnummer: 25013168



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

KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 969 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013168
Wohnfläche	ca. 180,38 m²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	02.12.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Andere

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	299.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



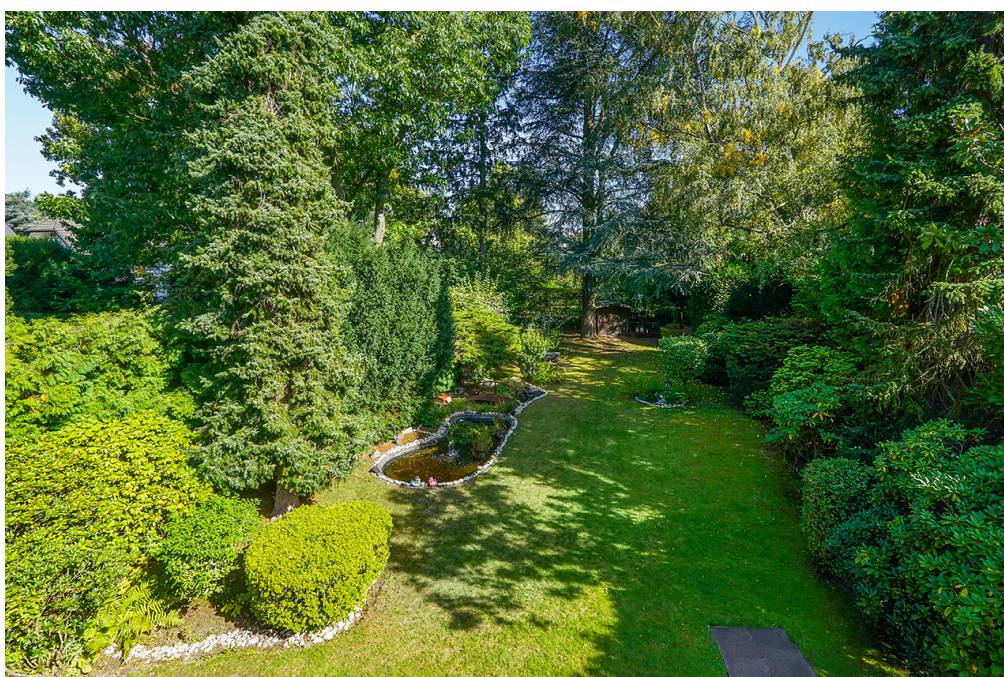
Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Esta casa unifamiliar modernizada cuenta con aproximadamente 180 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una amplia parcela de aproximadamente 969 m<sup>2</sup>, ideal para necesidades individuales y estilos de vida diversos. Ubicada en una zona privilegiada de Meerbusch-Büderich, disfrutará de una excelente infraestructura y un vecindario agradable y consolidado. La acertada combinación de espacios amplios y acabados de alta calidad crea un ambiente que combina comodidad y un estilo de vida de alto nivel. Construida originalmente en 1969, la casa se encuentra en un estado excepcional gracias a su continuo mantenimiento y modernización. La última reforma exterior se completó en 2022. En los últimos años se han implementado numerosas medidas para adaptar la propiedad a los últimos estándares técnicos y de eficiencia energética: entre ellas, la sustitución del sistema de calefacción (calefacción de gasóleo) en 2003, la instalación de nuevas ventanas en 2006, la sustitución de las tuberías de agua potable en 2021 y la optimización energética mediante respiraderos de pared con absorción acústica. Las persianas eléctricas con dispositivos de seguridad y pasamanos de acero inoxidable realzan aún más la alta calidad de sus acabados. La vivienda se distribuye en tres plantas y ofrece una distribución bien pensada: tres cómodos dormitorios, tres modernos baños y un amplio salón-comedor que permite personalizar el diseño. El ático, totalmente terminado, con salón y dormitorio, ofrece un potencial adicional, perfecto como zona para adolescentes, despacho o habitación de invitados. Nota: El ático no está incluido actualmente en el cálculo de la superficie habitable. Una característica especial es la sauna integrada, que lleva el bienestar y la relajación directamente a su hogar. El cuidado jardín ofrece amplio espacio para relajarse, jugar y disfrutar del tiempo libre. La propiedad también impresiona tanto técnica como estéticamente: una caja de interruptores de seguridad con sistema de clic, modernos radiadores y una nueva marquesina de cobre en la entrada son solo algunos ejemplos de su constante mantenimiento. La cocina se ha ampliado y modernizado varias veces (la última en 1985, incluyendo un calentador de agua instantáneo) y cumple con todos los requisitos de la vida moderna. Dispone de un garaje individual y una plaza de aparcamiento en la propiedad para sus vehículos. Además, se aprobó una solicitud preliminar de permiso de obra de la década de 1990, que incluía una ampliación de dos plantas en el lado del jardín. Los documentos pertinentes se pueden consultar previa solicitud. Modernizaciones adicionales, como la sustitución de las tuberías de alcantarillado (KG) en 2018, nuevas mosquiteras e iluminación moderna, completan el conjunto. Esta casa unifamiliar impresiona por su amplia parcela, sus acabados de alta calidad y sus versátiles opciones de vivienda: una vivienda ideal para familias o parejas con altos estándares de calidad y confort. Compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad

durante una visita personal. No dude en visitar nuestra página de Instagram "vonpoll\_duesseldorf" para encontrar más anuncios inmobiliarios interesantes y mantenerse al día.

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Ausstattung und Details

- Gefragte Lage
- Schöner Garten
- Technik und Sicherheit
- Sauna
- Ausgebautes Dachgeschoss

- Erweiterungsmöglichkeit

Übersicht wichtiger Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen

- 1979 Neues Kupfer - Vordach Eingang
- 1984 Küche Anbau
- 1985 Küchen Erneuerung, Durchlauferhitzer
- 1987 Klick Sicherheitskasten
- 1988 Dachgeschoss Ausbau
- 1995 Einbau Sauna
- 1998 Toiletten Umbau
- 1999 Heizkörper Erneuerungen
- 2003 Heizkessel Ölheizung erneuert
- 2004 Dach
- 2006 Fenster
- 2009 3x Sonair F+ Schallgedämmter Wandlüfter
- 2015 Öl Tank Erneuerung
- 2018 Teerpappen Gartenhäuschen
- 2018 Abwasser Rohre KG
- 2019 Fliegengitter Rollo
- 2019 alle Teppiche
- 2020 2x Edelstahlhandläufe
- 2021 Frischwasserleitungen
- 2021 alle Leuchtmittel
- 2021 2x elektrische Panzer Rollläden
- 2021 Installation von Absperrventilen an beiden Frischwasserleitungen
- 2022 Außensanierung
- 2023 Sanierung des kompletten Dachgeschosses und der Garage sowie des teilsanierten Kellers
- 2024 Einbau der Weru Sicherheit Außentür zum Garten + Sanierung des Raumes davor
- 2025 Erneuerung der Jung Tauchpumpe KUT6 im Waschkeller / Saunaraum

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Alles zum Standort

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Düsseldorf. Ob Meerbuscher Wald, Golfplatz oder der Rhein, in Büderich finden Sie eine Vielzahl an weitläufigen Naherholungsgebieten. In fußläufiger Entfernung befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Gastronomien. Meerbusch-Büderich verfügt zudem über ein gutes öffentliches Verkehrsnetz. Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch auch die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss und Krefeld in kurzer Zeit zu erreichen sind. Auch die nahegelegenen Autobahnen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

### Kindergärten:

KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch

Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch

Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch

Ev. Kindertageseinrichtung Schatzkiste, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, 40667 Meerbusch

Ev. Kindergarten, Düsseldorfer Str. 35, 40667 Meerbusch

Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch

### Grundschulen:

Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch

St. Mauritiussschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch

Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

### Weiterführende Schulen:

Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch

Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch

### Bahnlinien:

U70, U74, U76

### Buslinien:

SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

Objektnummer: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 299.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25013168 - 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)