Meerbusch

Großzügiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 25013168

KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180,38 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 969 m^2

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
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.12.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	299.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
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

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

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

Dieses modernisierte, freistehende Einfamilienhaus begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 969 m² – ideal für individuelle Wohnbedürfnisse und vielfältige Lebensentwürfe. In einer gefragten Lage von Meerbusch-Büderich gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Die gelungene Verbindung aus großzügigem Wohnen und hochwertiger Ausstattung schafft ein Ambiente, das Komfort und Wohnqualität auf hohem Niveau vereint.

Das Haus wurde ursprünglich 1969 erbaut und befindet sich dank kontinuierlicher Pflege und Modernisierungen in einem äußerst gepflegten Zustand. Die letzte Außensanierung erfolgte im Jahr 2022. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um das Objekt technisch und energetisch auf den neuesten Stand zu bringen: Dazu gehören die Erneuerung der Heizungsanlage (Ölheizung) 2003, neue Fenster aus dem Jahr 2006, der Austausch der Frischwasserleitungen im Jahr 2021 sowie energetische Optimierungen durch schalldämmende Wandlüfter. Elektrische Rollläden mit Panzersicherung und Edelstahlhandläufe unterstreichen zusätzlich die hochwertige Ausstattung.

Das Raumkonzept verteilt sich auf drei Ebenen und bietet eine durchdachte Aufteilung: Drei komfortable Schlafzimmer, drei moderne Badezimmer sowie großzügige Wohn- und Essbereiche ermöglichen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der voll ausgebaute Dachgeschossbereich mit Wohn- und Schlafzimmer eröffnet zusätzliches Potenzial – perfekt als Jugendbereich, Homeoffice oder Gästezimmer. Hinweis: Der Dachgeschossbereich ist derzeit nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna, die Wellness und Entspannung direkt ins eigene Zuhause bringt.

Der liebevoll gepflegte Garten bietet reichlich Platz für Erholung, Spiel und Freizeitaktivitäten. Auch technisch und optisch überzeugt das Anwesen: Ein Sicherheitsschaltkasten mit Klick-System, moderne Heizkörper und ein neues Kupfer-Vordach am Eingang sind nur einige Beispiele für die konsequente Instandhaltung. Die Küche wurde mehrfach erweitert und modernisiert (zuletzt im Jahr 1985, inklusive Durchlauferhitzer) und erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung.

Darüber hinaus liegt eine Bauvoranfrage mit positivem Bescheid aus den 1990er Jahren vor, die einen zweistöckigen Anbau auf der Gartenseite vorsieht – die entsprechenden Unterlagen können bei Interesse eingesehen werden. Weitere Modernisierungen wie die Erneuerung der Abwasserrohre (KG) 2018, neue Insektenschutzrollos und moderne Beleuchtung runden das Gesamtbild ab.

Dieses freistehende Haus überzeugt durch sein großzügiges Grundstück, die hochwertige Ausstattung und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit hohen Ansprüchen an Qualität und Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

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

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. Mauritiusschule, 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, 839Meerbusch – 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/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com