Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Exklusive Architektenvilla am Rheindamm – Wohnen auf höchstem Niveau

Objektnummer: 25013147

KAUFPREIS: 0 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 400 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.786 m²

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Auf einen Blick

Objektnummer	25013147
Wohnfläche	ca. 400 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2023
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	20.03.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Ein erster Eindruck

Diese freistehende Architektenvilla, erbaut im Jahr 2023, ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Statement. Direkt am idyllischen Rheindamm gelegen, vereint sie modernste Technik mit zeitloser Eleganz und schafft so einen Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Design, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Auf knapp 400 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit 8 Zimmern und 3 Bädern, das mit lichtdurchfluteten Räumen, spektakulären Ausblicken und exklusivem Innendesign begeistert. Eine Architektur, die auf den ersten Blick fasziniert – und auf den zweiten vollkommen überzeugt.

Architektur & Raumgefühl

Die ausgefallene Bauweise und die klare Formensprache machen diese Villa zu einem Unikat. Bodentiefe Fensterfronten mit Dreifachverglasung eröffnen den Blick in den traumhaften Garten und sorgen für ein unvergleichliches Wohngefühl voller Licht und Weite. Mehrere Balkone sowie eine Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen Rückzugsorte mit einzigartiger Atmosphäre.

Dachterrasse & 3 Balkone – Orte zum Entspannen, Genießen und Verweilen
Zwei separate Dachgeschosse – architektonisch raffiniert, flexibel nutzbar
Offene Raumgestaltung – mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Kochen und Essen
Dachbereich in gegossenem Sichtbeton - zeitlos und gebaut für die Ewigkeit

Exklusive Ausstattung

Jedes Detail dieser Villa ist auf höchstem Niveau ausgeführt. Handwerkliche Perfektion und modernste Technik schaffen ein luxuriöses Zuhause, das ebenso repräsentativ wie komfortabel ist.

Designer-Einbauküche vom Schreiner – mit Miele-Geräten, Side-by-Side Kühlschrank und eleganten Einbauschränken
Große Wohnküche – Herzstück des Hauses, perfekt für kulinarische Abende
Fußbodenheizung mit Kühlfunktion – behaglich im Winter, erfrischend im Sommer
LCN-Technik – intelligente Gebäudesteuerung für Licht, Klima und Komfort
Videoüberwachung & Alarmanlage – maximale Sicherheit, dezent integriert

Elektronische Haustüre & elektrische Toreinfahrt – modernes Wohnen mit Stil
Maßgefertigte Einbauten - eleganter Stauraum im gesamten Haus

Technik & Nachhaltigkeit

Diese Villa ist nicht nur ein architektonisches Meisterwerk, sondern auch ein technologischer Vorreiter. Zukunftsorientierte Energiekonzepte reduzieren die Betriebskosten auf ein Minimum und schonen zugleich die Umwelt.

Energieeffizienzklasse A+
Geothermie & Photovoltaik – nachhaltig und wirtschaftlich Dank Netzeinspeisung
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Wärmepumpe für den Pool

Garten & Außenbereich

Der Außenbereich ist ein Paradies für sich. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet er die perfekte Kulisse für entspannte Stunden im Freien.

Beheizter Außenpool mit Poolterrasse – für Sommerabende wie im Urlaub
Traumhafter Garten mit Brunnenbohrung
Automatische Bewässerung durch Sprinkler- & Tröpfchenanlagen
Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung – inszeniert den Außenraum auch bei Nacht
Parkmöglichkeiten sind großzügig vorhanden:
Garage mit 2 Stellplätzen (Sektionaltor)
3 zusätzliche Außenstellplätze

Auf Wunsch kann zusätzlich vis a vis hinter dem Rheindamm ein weiteres Grundstück mit rund 4.800 m² als weitläufige Freizeitfläche (kein Bauland) erworben werden. Näher am Rhein kann man nicht residieren.

Diese Architektenvilla am Rheindamm vereint alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht:
Architektonische Raffinesse, modernste Technik, nachhaltige Energiekonzepte und eine exklusive Ausstattung, die ihresgleichen sucht.
Ein Zuhause für Menschen, die mehr erwarten – und das Außergewöhnliche suchen.

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Ausstattung und Details

Diese Villa ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch in puncto Energieeffizienz und Technik ein modernes Meisterwerk. Dank Geothermie, Photovoltaik und intelligenter Gebäudetechnik sind die laufenden Kosten erstaunlich gering.
Durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohnen
Designer-Einbauküche vom Schreiner, ausgestattet mit Miele-Geräten, Side-by-Side Kühlschrank und maßgefertigten Einbauschränken
Bodentiefe Fensterfronten mit Dreifachverglasung und Außenjalousien
Zwei separate Dachgeschosse
Dach aus gegossenem Sichtbeton
Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
LCN-Technik (intelligente Gebäudesteuerung)
Videoüberwachung & Alarmanlage
Elektronische Haustüre und elektrische Toreinfahrt
Energieeffizienzklasse A+
Geothermie & Photovoltaik für maximale Energieeinsparung
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Wärmepumpe für Pool
Beheizter Außenpool über Luft-Wärme-Pumpe mit großzügiger Poolterrasse
Traumhafter Garten
Automatische Bewässerung (Sprinkleranlage & Tröpfchenbewässerung, Brunnenbohrung)
Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung
Garage mit 2 Stellplätzen (Wall Box und Sektionaltor)
3 zusätzliche Außenstellplätze

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Alles zum Standort

Meerbusch Langst-Kierst ist eine der nördlich gelegenen Ortschaften im Meerbuscher Ortsverbund. Unmittelbar am Rheindamm und den Rheinauen und durch den Fährverkehr mit Kaiserswerth verbunden, verwandelt sich die sonst ruhige Lage an Sommertagen in ein Ausflugsziel für Radfahrer und Spaziergänger. Die besondere Ausstrahlung dieses knapp 1000 Einwohner zählenden Ortsteils ist geprägt durch mondäne Villen auf großen Grundstücken mit Rheinblick, sowie Gutshöfen und Reitställen.
In knapp 10 Autominuten gelangt man über das nah gelegene Autobahnnetz zum Flughafen Düsseldorf. Die Königsallee im Düsseldorfer Stadtzentrum ist in 25 Minuten erreichbar und über den Rheindamm radelt es sich idyllisch, entlang des Flusslaufes, in nur 30 Minuten bis hin nach Oberkassel. Nah gelegene Busverbindungen verlinken mit den Knotenpunkten der öffentlichen Verkehrsbetriebe, sowie mit den Meerbuscher Gymnasien.
Besonders hervor zu heben ist die für Meerbusch einzigartige Infrastuktur der direkten Nachbargemeinde Lank-Latum. 2 Grundschulen, Kindergärten, Sportverbände und ein Tennisverein, hervorragende Gastronomien in der ausgedehnten Fussgängerzone, sowie etliche Einkaufsmöglichkeiten, bestätigen den Wert dieser gewachsenen Ortschaft.

Objektnummer: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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