

Meerbusch

# Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Meerbusch - Design, Lage und Qualität vereint.

Objektnummer: 25013072N



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

KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 354 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013072N
Wohnfläche	ca. 167 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	26.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2022



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch


## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie






Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



www.von-poll.com



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch**

## Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung und liebevoll gestaltetem Garten

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 verbindet zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept. Auf einem ca. 354 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück bietet das Haus rund 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Design und Funktionalität.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit einem maßgefertigten Garderobenschrank mit Spiegelfront. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvolles Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Die offen gestaltete Küche bildet das Herzstück des Hauses. Sie ist mit hochwertigen Markengeräten von Miele, Siemens und Liebherr ausgestattet und verfügt über einen Quooker für Heiß-, Kalt- und Sprudelwasser. Edle Granit-Arbeitsflächen sowie eine elegante Bartheke unterstreichen den exklusiven Charakter. Der angrenzende, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt mit bodentiefen Fenstern, einer geschmackvollen, auf Wunsch übernehmbaren Einrichtung und einem angenehmen Wohnklima. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, zwei Klimageräte, Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide sowie ein hochwertiges Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und Bidet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und teilen sich ein modernes Duschbad.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein: Die L-förmige Terrasse mit überdachter Lounge, Grillbereich und Beamer-Vorbereitung bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende. Der gepflegte Garten schafft dabei eine ruhige und private Atmosphäre. Eine Photovoltaikanlage mit Einspeisung unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geflieste Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Wallbox sowie direktem Zugang zum Garten. Ein modernes BUS-System ermöglicht die intelligente Steuerung von Licht, Heizung und weiteren Funktionen. Die

Lage in einer privat zugänglichen Anliegerstraße sorgt zusätzlich für Ruhe, Sicherheit und ein familienfreundliches Umfeld.

Dieses nahezu neuwertige Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauqualität, moderne Technik und exzellenten Wohnkomfort. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

Objektnummer: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Ausstattung und Details

- Türöffnung per Fingerabdruck möglich
- großes Entrée
- geräumiges und modernes Gäste-WC
- Garderobeneinbauschränk mit großen Spiegelflächen
- Hauswirtschaftsraum / Technikraum mit Einbauküche
- schöne und zeitlose Einbauküche mit Quooker für Heißwasser und Sprudelwasser, E-Geräte von Miele
- großer und heller Wohn-/Essbereich
- elegante Möblierung kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden
- großer Flur im ersten Obergeschoss
- 2 Schlafzimmer und Badezimmer im vorderen Bereich
- Elternschlafzimmer mit Ankleide / voll verspiegelt und großem Badezimmer mit Badewanne und Dusche en Suite
- L-förmige Terrasse mit Lounge Bereich und Beamermöglichkeit im Außenbereich, Essgruppe und Grillplatz
- bodentiefe Fenster (3-fach verglast)
- elektrische Außenrolläden
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Bus-System (optional über Smartphone steuerbar)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage im EG und OG
- hochwertiger Parkettboden
- große Doppelgarage, gefliest mit Strom, elektrischen Sektionaltor und Zugang zum Garten
- Wallbox
- uneinsehbarer Garten
- Photovoltaikanlage
- Lage in Privatstraße
- Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 25013072N - 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: 25013072N - 40667 Meerbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
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: 25013072N - 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)