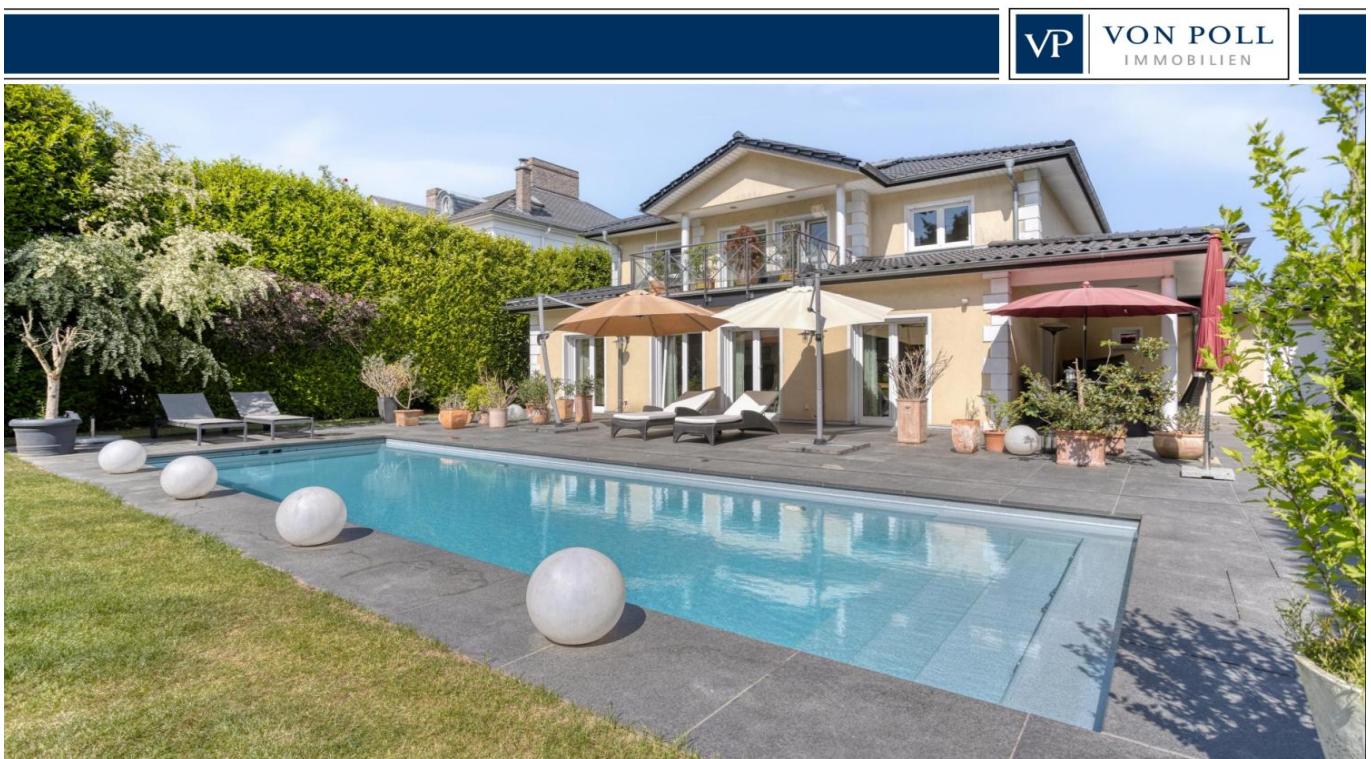


Meerbusch

## Charming city villa with Mediterranean flair

*Property ID: 25013082*



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

PURCHASE PRICE: 2.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.175 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## At a glance

Property ID	25013082	Purchase Price	2.350.000 EUR
Living Space	ca. 274,35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Usable Space	ca. 82 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2007		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	138.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



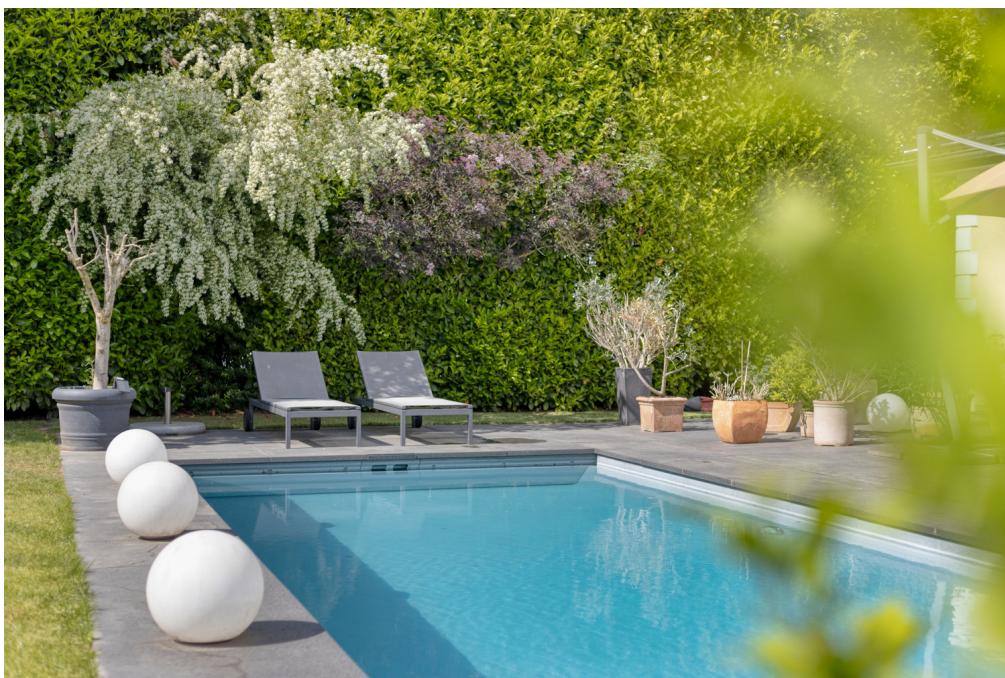
Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## A first impression

Bring the vacation feeling home with this villa, built in 2007 on a roughly 1,175 m<sup>2</sup> plot. Today, it offers approximately 274 m<sup>2</sup> of living space across six rooms, providing top-class living. The heated outdoor pool, spacious terraces, and secluded garden create a vacation atmosphere almost year-round. State-of-the-art building technology, including fuel cell heating and a photovoltaic system with storage, ensures excellent energy efficiency. Entering the house through a fenced and partially paved front garden, you'll find a grand reception area leading into the spacious foyer. From here, the view opens directly onto the high ceilings and the open gallery of the upper floor. To the left of the foyer is the kitchen, and to the right, the guest suite with a bedroom, a small hallway, and an en-suite shower room. At the far end lies the loft-style living and dining area, offering approximately 63 m<sup>2</sup> of living space. Here, the large, marble-framed fireplace creates a cozy atmosphere in winter, while in summer, the five floor-to-ceiling windows offer a seamless transition to the spacious pool area and garden. This creates interesting sightlines and visual axes, all through large windows into the surrounding garden and pool area. The large terrace by the outdoor pool and a covered patio to the side of the house offer plenty of space to enjoy the best days of the year with family and friends. Those who enjoy a workout will find their challenge in the pool's counter-current system. Solar panels in the pool's electric retractable cover help heat the pool even in spring. The kitchen is already equipped with high-quality, country-style fitted units and also features a useful storage room and direct access to the double garage. The open staircase leads to the gallery on the upper floor, from where you can access the four bedrooms on this level. The air-conditioned master bedroom has a spacious en-suite bathroom with a shower and bathtub, and access to the balcony on this level. Both the ground floor and the upper floor feature electric roller shutters for complete blackout. The partially basemented ground floor includes a hobby room and the utility room, which also houses the pool equipment. The garden, with its dense planting, offers ample privacy and is kept lush and green by an irrigation system. Next to the pool, an outdoor shower with warm water provides refreshment, and a small garden shed offers storage space. The double garage is also accessible from the garden. It is equipped with an electric door and offers additional parking spaces in front, secured by another gate facing the street. High-quality finishes await you throughout the house. Stone and parquet floors, a premium fitted kitchen, and modern building technology are just a few examples. We cordially invite you to arrange a viewing appointment to experience the charm and quality of this property firsthand. Please also visit our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf" to find more exciting property listings and stay up-to-date.

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## Details of amenities

- Gefragte Lage in Alt-Meerbusch
- 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

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## All about the location

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meererbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büderich, die mit ihrer hochwertigen Bebauung ihresgleichen sucht und seit gut einem Jahrhundert als absolute Traditionssadresse 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 Büderichs 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, Büdericher 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:



VON POLL  
REAL ESTATE

A44, A52, A57

Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25013082 - 40667 Meerbusch**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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