

Meerbusch

# Spacious detached house with high-quality fittings and expansion potential

Property ID: 25013168



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

PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 969 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013168 - 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: 25013168 - 40667 Meerbusch

## At a glance

Property ID	25013168
Living Space	ca. 180,38 m <sup>2</sup>
Roof Type	Mansard roof
Available from	02.12.2025
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	2 x Other

Purchase Price	1.850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 123 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	299.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

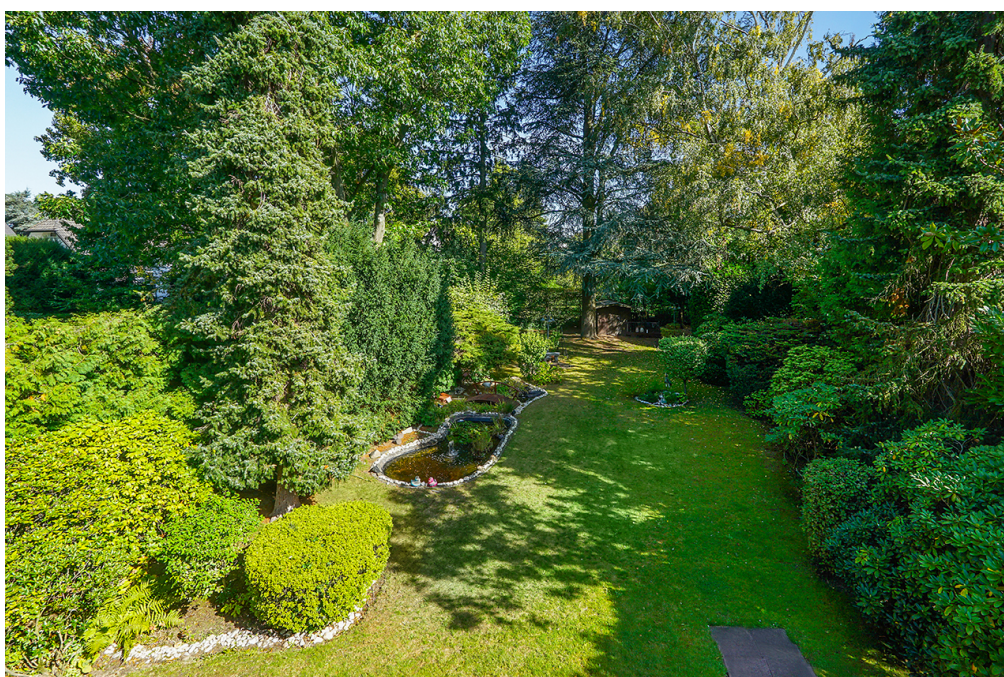
## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property



Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

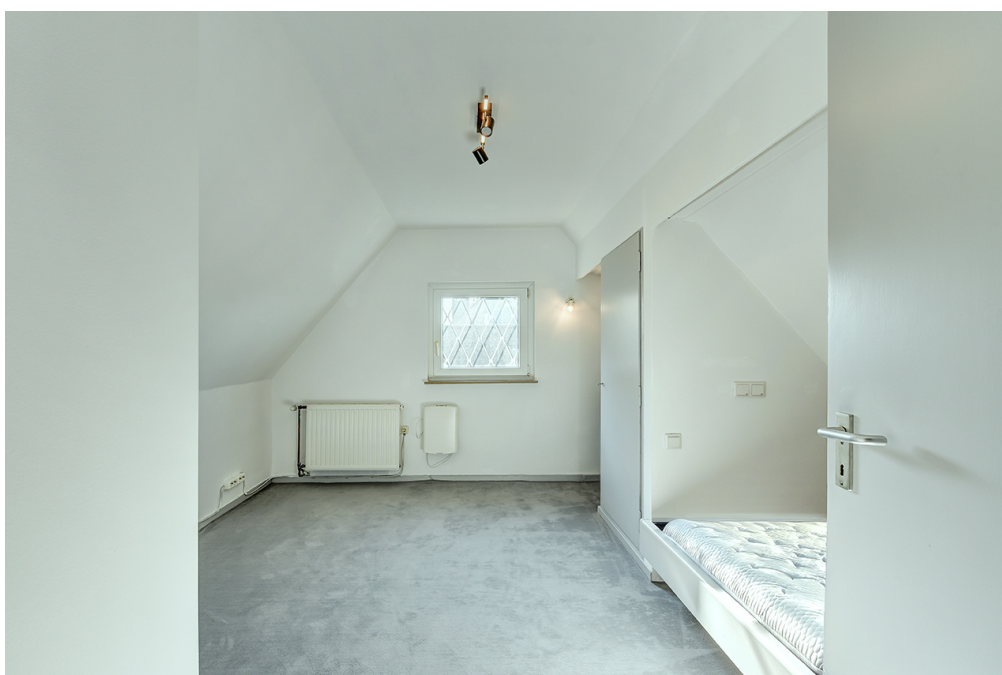
## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## The property





Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## A first impression

This modernized, detached single-family home boasts approximately 180 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of approximately 969 m<sup>2</sup> – ideal for individual living needs and diverse lifestyles. Located in a sought-after area of Meerbusch-Büderich, you'll benefit from excellent infrastructure and a pleasant, established neighborhood. The successful combination of spacious living and high-quality features creates an ambiance that unites comfort and living at a high level. Originally built in 1969, the house is in exceptionally well-maintained condition thanks to continuous upkeep and modernization. The last exterior renovation was completed in 2022. Numerous measures have been implemented in recent years to bring the property up to the latest technical and energy efficiency standards: these include the replacement of the heating system (oil heating) in 2003, new windows in 2006, replacement of the fresh water pipes in 2021, and energy optimization through sound-absorbing wall vents. Electric roller shutters with security devices and stainless steel handrails further emphasize the high-quality features. The living space is spread over three levels and offers a well-thought-out layout: three comfortable bedrooms, three modern bathrooms, and spacious living and dining areas allow for individual design options. The fully finished attic with a living room and bedroom offers additional potential – perfect as a teenager's area, home office, or guest room. Please note: The attic is currently not included in the living area calculation. A special highlight is the integrated sauna, bringing wellness and relaxation directly into your own home. The lovingly maintained garden offers ample space for relaxation, play, and leisure activities. The property also impresses both technically and aesthetically: a security switch box with a click system, modern radiators, and a new copper canopy at the entrance are just a few examples of the consistent maintenance. The kitchen has been extended and modernized several times (most recently in 1985, including an instantaneous water heater) and meets all the requirements of contemporary living. A single garage and a parking space on the property are available for your vehicles. Furthermore, a preliminary building permit application from the 1990s, which included a two-story extension on the garden side, was approved – the relevant documents can be viewed upon request. Additional modernizations, such as the replacement of the sewer pipes (KG) in 2018, new insect screens, and modern lighting, complete the overall picture. This detached house impresses with its spacious plot, high-quality features, and versatile living options – an ideal home for families or couples with high standards of quality and comfort. See for yourself the advantages of this property during a personal viewing. Feel free to visit our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf" to find more exciting real estate listings and stay up-to-date.



Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## All about the location

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



Property ID: 25013168 - 40667 Meerbusch

## Other information

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.



Property ID: 25013168 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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