

Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

# Exclusive architect-designed villa on the Rhine embankment – living at the highest level

*Property ID: 25013147*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.786 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## At a glance

Property ID	25013147	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 400 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2023		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	19.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.03.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



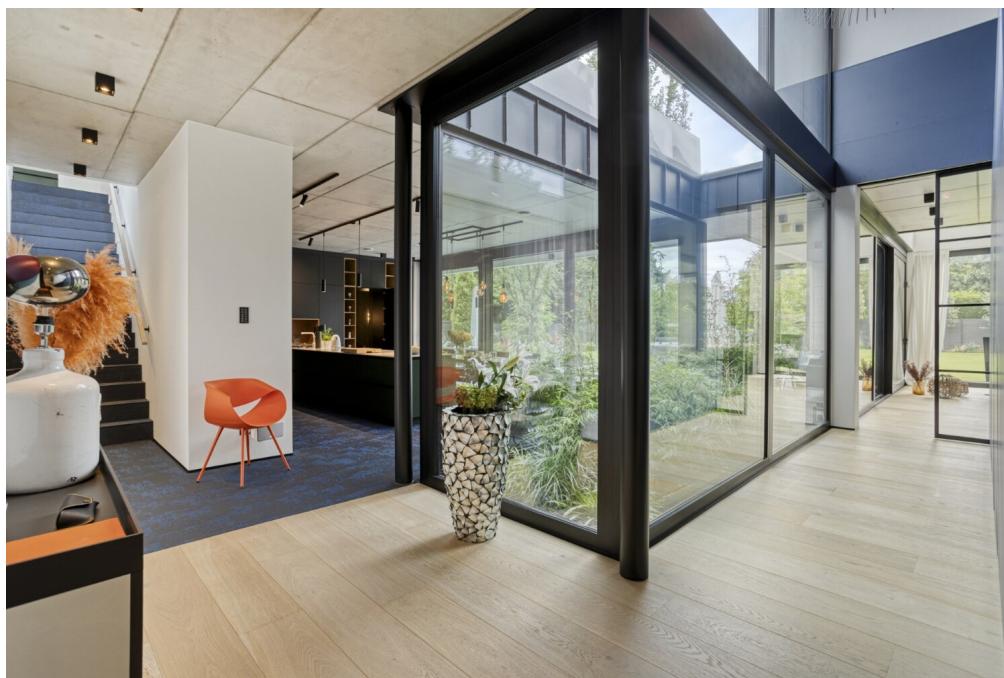
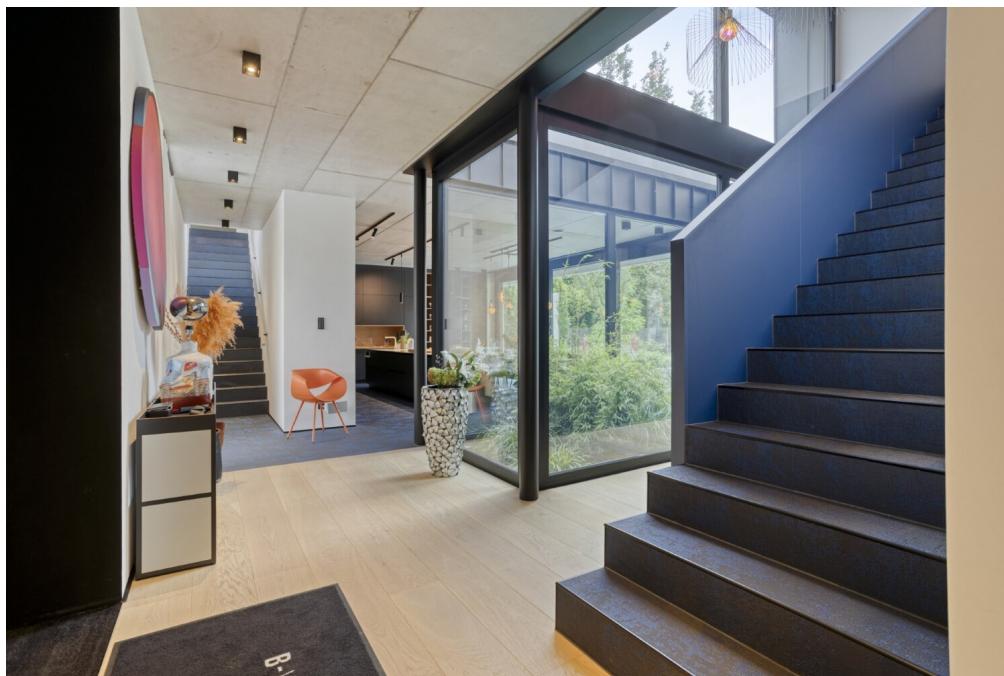
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



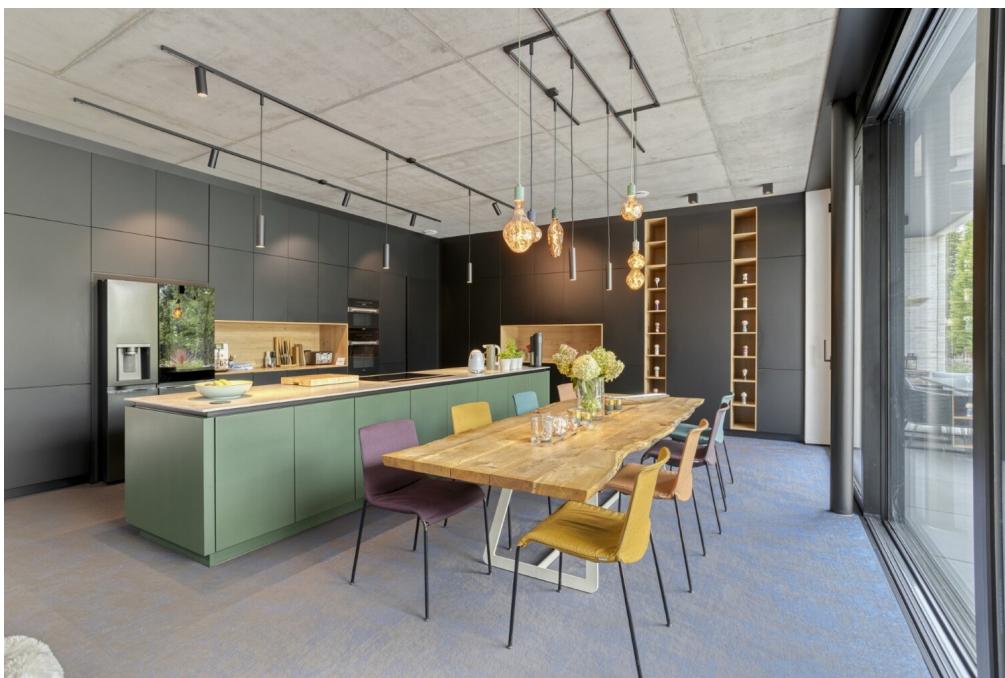
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



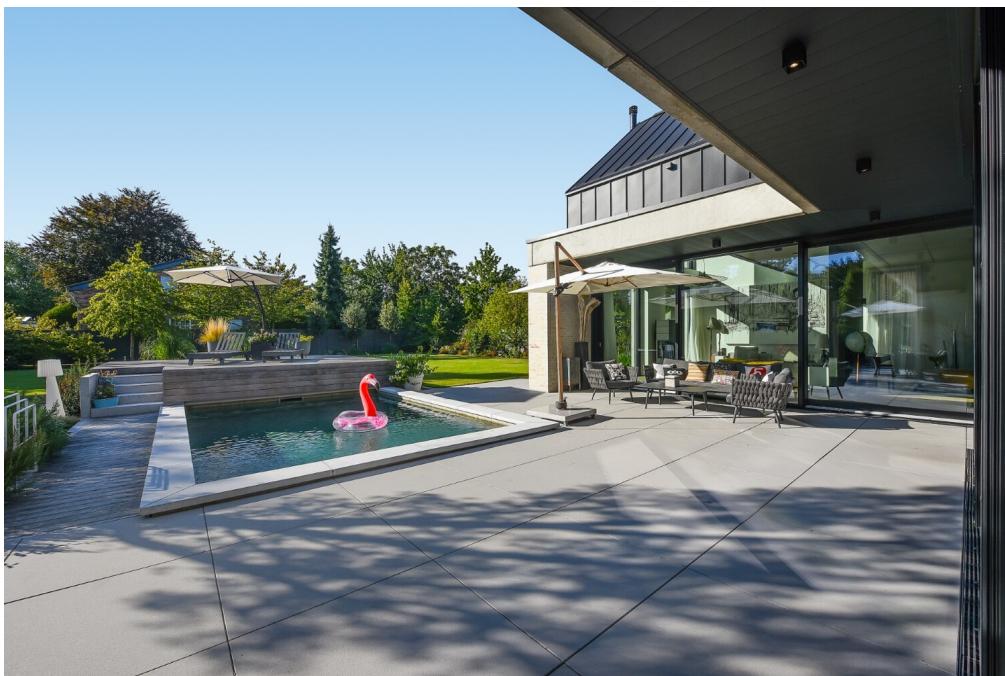
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



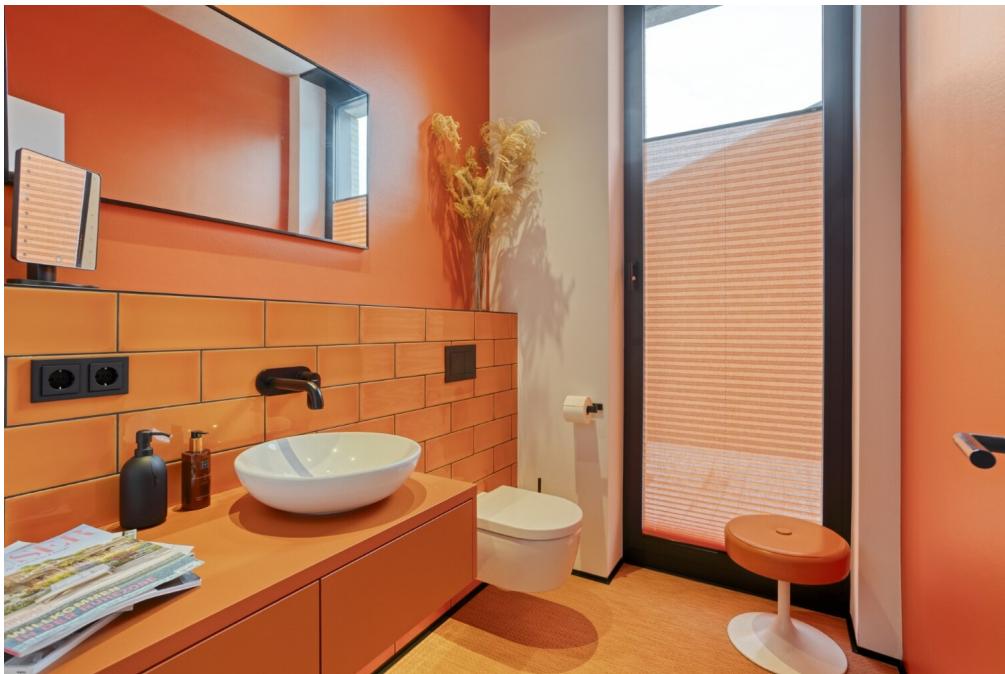
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



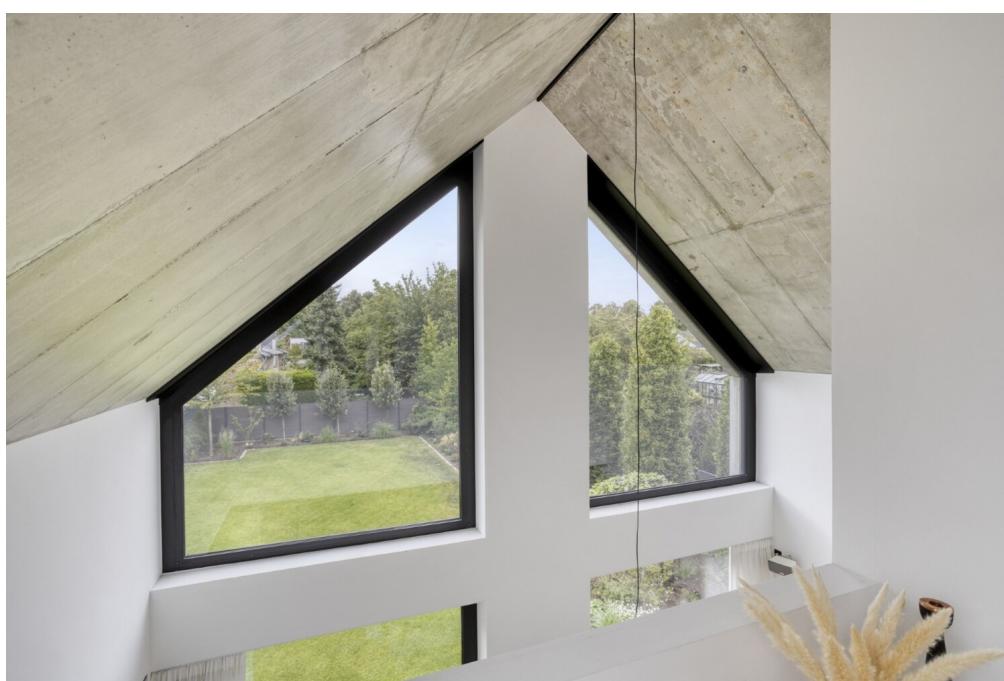
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



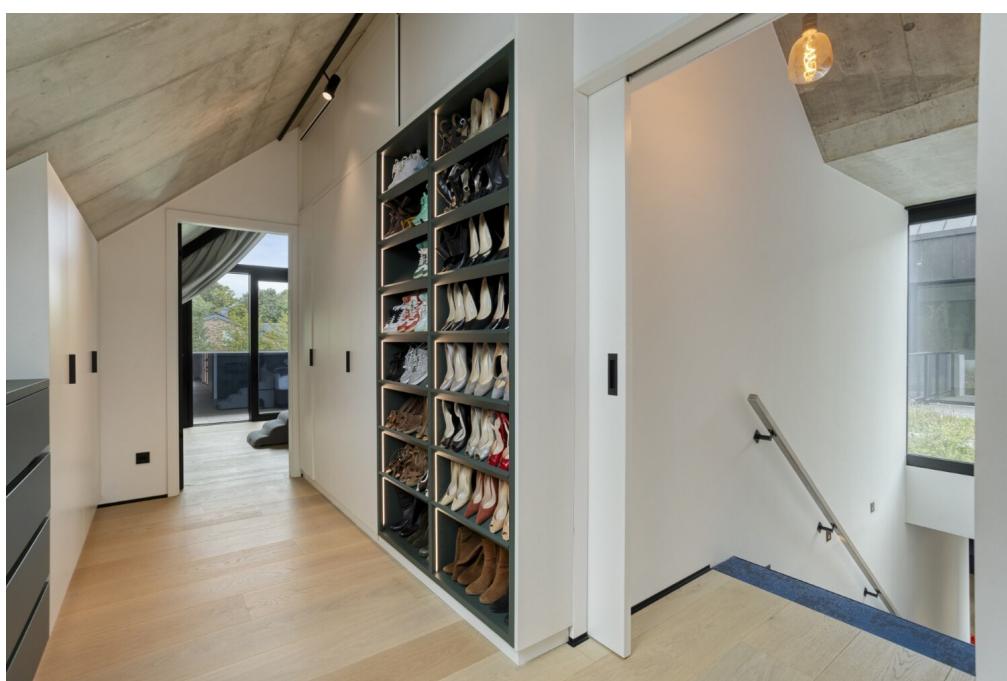
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



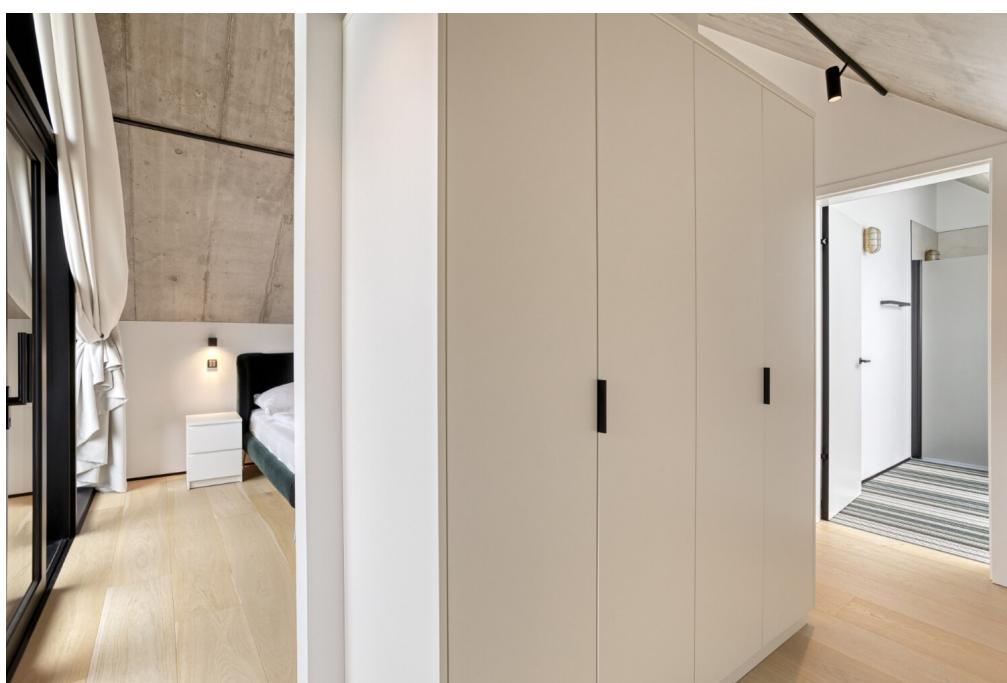
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



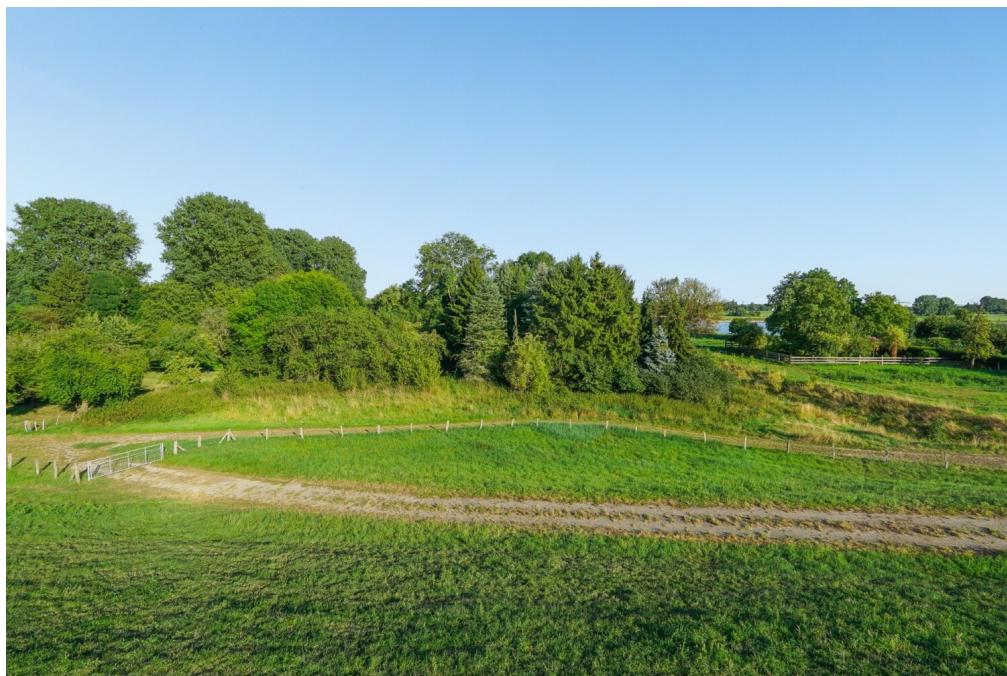
Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## The property



**Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## A first impression

This detached architect-designed villa, built in 2023, is more than just a house – it's a statement. Situated directly on the idyllic Rhine dike, it combines state-of-the-art technology with timeless elegance, creating a retreat for those who value design, comfort, and sustainability. A well-conceived spatial concept unfolds across nearly 400 m<sup>2</sup> of living space, featuring 8 rooms and 3 bathrooms, boasting light-filled rooms, spectacular views, and exclusive interior design. Architecture that fascinates at first glance – and completely convinces upon closer inspection. **Architecture & Spatial Sense:** The distinctive construction and clean lines make this villa truly unique. Floor-to-ceiling windows with triple glazing offer views of the enchanting garden and create an unparalleled living experience filled with light and spaciousness. Several balconies and a roof terrace extend the living space outdoors, creating retreats with a unique atmosphere. **Roof terrace & 3 balconies** – places to relax, enjoy, and linger. Two separate attic floors – architecturally sophisticated, flexibly usable. Open floor plan – with seamless transitions between living, cooking, and dining. Roof area in cast exposed concrete – timeless and built to last. **Exclusive features.** Every detail of this villa is executed to the highest standard. Craftsmanship and state-of-the-art technology create a luxurious home that is as prestigious as it is comfortable. Designer fitted kitchen by a cabinetmaker – with Miele appliances, side-by-side refrigerator, and elegant built-in cabinets. Large eat-in kitchen – the heart of the house, perfect for culinary evenings. Underfloor heating with cooling function – cozy in winter, refreshing in summer. LCN technology – intelligent building control for lighting, climate, and comfort. Video surveillance & alarm system – maximum security, discreetly integrated. Electronic front door & electric gate – modern living with style. Custom-made built-in units – elegant storage throughout the house. **Technology & sustainability.** This villa is not only an architectural masterpiece but also a technological pioneer. Future-oriented energy concepts reduce operating costs to a minimum while protecting the environment. Energy efficiency class A+. Geothermal energy & photovoltaics – sustainable and economical thanks to grid feed-in. Ventilation system with heat recovery. Heat pump for the pool. **Garden & outdoor area:** The outdoor area is a paradise in itself. Designed with great attention to detail, it offers the perfect setting for relaxing hours outdoors. Heated outdoor pool with pool terrace – for summer evenings like on vacation. Dreamlike garden with well. Automatic irrigation via sprinkler and drip irrigation systems. Atmospheric garden lighting – showcases the outdoor space even at night. Ample parking is available: Garage with 2 parking spaces (sectional door). 3 additional outdoor parking spaces. If desired, an additional plot of land of approximately 4,800 m<sup>2</sup> can be purchased opposite the property behind the Rhine dike as a spacious recreational area (not building land). You can't live any closer to the Rhine. This architect-



VON POLL  
REAL ESTATE

designed villa on the Rhine embankment combines everything that defines sophisticated living: architectural refinement, state-of-the-art technology, sustainable energy concepts, and exclusive, unparalleled amenities. A home for people who expect more – and seek the extraordinary.

**Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## All about the location

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 Infrastruktur 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.

**Property ID: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 19.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



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

## 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)