

Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## Charming country villa in a prime location in Büberich

Property ID: 25013173



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

**PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 291,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.505 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

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

Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## At a glance

Property ID	25013173
Living Space	ca. 291,83 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1934
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.790.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 180 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	177.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1934



Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

## The property



Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich – Meerbusch

## The property





Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property



Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property





Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property





Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property



Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property





Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property





Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property



Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property



Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property





Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch

## The property



**Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – Meerbusch**

## A first impression

Here you will find a truly special and unique property on a spacious plot, offering diverse possibilities and distinctive architecture. This detached single-family home in the English country house style was built in 1934/35 using solid construction methods and offers approximately 291 m<sup>2</sup> of living space on two levels. The attic provides an additional 70 m<sup>2</sup> of finished living space. The basement offers a further 120 m<sup>2</sup> of practical usable space. You enter the approximately 1,500 m<sup>2</sup> property, which is enclosed by a wall and hedge on the street side, through a motorized gate with video surveillance, leading to the main entrance of the house. Behind the original front door, you will find a spacious foyer, from which you can access the large living/dining area with a fireplace, as well as the exclusive eat-in kitchen, cloakroom, guest WC, and shower room. A lounge with a fireplace completes the exclusivity of this property. With minimal effort, this room could be transformed into a study or library with a stunning view of the garden. Both the living area and the office – the latter accessible through a floor-to-ceiling window – open onto the spacious, partially covered terrace, perfect for enjoying the outdoors. Floor-to-ceiling windows in the lounge also offer a wonderful view of the garden. A staircase leads from the living area to the upper floor, where you'll find a master bedroom with a walk-in closet and balcony, two children's bedrooms, and another room with a storage closet. A luxurious master bathroom is adjacent to the master bedroom. From this floor, another staircase leads to the attic, which currently houses a further bedroom with an en-suite bathroom. The basement contains various storage rooms, a former air-raid shelter now ideal as a wine cellar, a workshop, a laundry room, and the boiler room. There is also another guest room or study with natural light. At the front of the property, just a few meters from the house, is a double garage with two parking spaces in front, providing ample room for cars and bicycles. In the rear garden stands a charming Bavarian-style teahouse, which could also be used as a sauna. The house has been continuously modernized and maintained in recent years, most recently in 2024. The majority of the windows were replaced with new soundproof Meranti wood windows, with the remaining windows replaced in 2018. The bathrooms and marble floors were renovated between 2023 and 2024, and the luxury fitted kitchen with a La Cornue range was installed in 2022. The heating system was completely replaced in 2000. In addition to the electric entrance gate, video surveillance, and extensive exterior lighting, barred windows and electric roller shutters with steel slats ensure a high level of security. An outdoor kitchen with a covered terrace and several patios complete this dream property. We invite you to arrange an appointment to see this rare opportunity for yourself. We look forward to hearing from you! Feel free to visit our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf". There you will find more exciting real estate offers and stay up to date.

Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich – Meerbusch

## Details of amenities

- individuelle Architektur und familienfreundliche Raumaufteilung
- Luxus Küche von 2022
- Bäder und Marmorböden teilweise aus 2024
- Fenster teilweise 2018 erneuert
- ausgebauten Dachgeschoss
- Doppelgarage mit Außenplätzen
- großzügige, witterungsgeschützte Terrasse
- mehrere Freisitze im Garten
- romantisches Teehäuschen im Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchssicherheit
- Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern
- teilweise bodentiefe Fenster
- fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich
- Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten

**Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch**

## All about the location

Das Objekt befindet sich im Herzen des Meerbuscher Ortsteils Büderich, der unmittelbar vor den Toren Düsseldorfs als Traditionsadresse im Grünen gilt.

Schöne Villen und Einfamilienhäuser mit großen eingewachsenen Grundstücken und mit altem Baumbestand bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge am wenige Minuten entfernten Rhein oder Golfen im Golfclub Meerbusch, von hier aus ist alles nur einen Katzensprung entfernt.

Den nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sowie zahlreichen Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büderich's optimale Infrastruktur an der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die fußläufige Nähe zur Bahnhaltestelle „Landsknecht“ sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss und Krefeld angebunden.

**Property ID: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich – Meerbusch**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich – 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)