

Meerbusch

Repräsentative Unternehmer-Villa im Dornröschenschlaf

Property ID: 26013122



PURCHASE PRICE: 2.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 390 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.996 m²

Property ID: 26013122 - 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: 26013122 - 40667 Meerbusch

At a glance

Property ID	26013122	Purchase Price	2.490.000 EUR
Living Space	ca. 390 m ²	House	Villa
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2016
Bedrooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1951	Usable Space	ca. 190 m ²
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	263.31 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

The property



Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

A first impression

Repräsentative Villa der 50er Jahre mit parkähnlichem Grundstück, Schwimmhalle und großem Entwicklungspotenzial

In exklusiver und angenehm ruhiger Lage, unweit des Rheindamms und am Feldrand gelegen, präsentiert sich diese repräsentative Villa aus den 1950er Jahren als außergewöhnliches Anwesen mit Charakter, Großzügigkeit und viel Potenzial. Das Haus trägt den typischen Charme seiner Bauzeit in sich und wartet darauf, mit kreativer Hand behutsam aufgefrischt und auf ein zeitgemäßes Wohnniveau gehoben zu werden.

Auf insgesamt rund 390 m² Wohnfläche, ergänzt durch ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss sowie großzügige Nutzflächen im Keller, eröffnet die Immobilie ein beeindruckendes Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Im Jahr 2016 wurde das Anwesen um einen Anbau mit Schwimmhalle im Erdgeschoss sowie einen Personenaufzug erweitert. Dadurch entstand der zum Garten hin U-förmig ausgerichtete Baukörper, der die Architektur des Hauses heute besonders prägt und eine schöne Verbindung zwischen Innenräumen, Terrasse und Garten schafft.

Bereits das großzügige Entrée vermittelt den repräsentativen Charakter der Villa. Die Raumaufteilung ist weitläufig und zugleich funktional durchdacht. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der rund 110 m² große Wohn- und Essbereich mit Bibliothek, Kaminecke und direktem Zugang zur großen Gartenterrasse. Hier entfaltet sich das besondere Wohngefühl des Hauses: offen, elegant, kommunikativ und mit herrlichem Bezug zum parkähnlichen Garten.

Zwei Küchenbereiche im Erdgeschoss, ein Wirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie die Schwimmhalle ergänzen diese Ebene. Die Schwimmhalle stellt ein besonderes Ausstattungsmerkmal dar und bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als privater Wellnessbereich, Fitnesszone, repräsentativer Freizeitbereich oder perspektivisch auch als Grundlage für eine neue Nutzungsidee. Der Personenaufzug sorgt zusätzlich für Barrierefreiheit und verbindet die Ebenen komfortabel miteinander.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Zwei große Dachterrassen erweitern die Wohnqualität dieser Ebene und schaffen großzügige private Außenbereiche mit Blick in das eingewachsene Grün. Oberhalb der Garage befindet sich ein ausgebauter Bereich mit Sauna. Ergänzend bietet der Bereich des Aufzugs einen Sportbereich, der sich je nach Bedarf auch für andere Nutzungen eignet – etwa als Arbeitsbereich, Atelier, Gästezone oder Rückzugsort.

Auch das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut. Hier befinden sich ein großer Raum sowie ein weiteres Badezimmer. Diese Ebene bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Hobby, Arbeiten oder Jugendliche und erweitert das ohnehin großzügige Raumangebot der Villa nochmals deutlich.

Der Keller umfasst rund 190 m² Nutzfläche und bietet mit vier Räumen immens viel Stauraum. Hier befindet sich zudem die Technik für die Schwimmhalle. Damit verfügt das Haus über eine ausgesprochen praktische Nebenflächenstruktur, die den Alltag in einer Immobilie dieser Größenordnung komfortabel unterstützt.

Die Ausstattung unterstreicht den gehobenen Anspruch des Hauses. Marmor- und Echtholzböden, Holzsparsenfenster und zahlreiche Einbauten prägen das Ambiente und verleihen der Villa ihren klassischen, wertigen Charakter. Gleichzeitig bietet die Immobilie großes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung, bei der die vorhandene Substanz und die architektonische Identität erhalten und mit zeitgemäßem Komfort verbunden werden können.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 2.000 m² große, parkähnlich eingewachsene Grundstück. Der weitläufige Garten mit Teichanlage schafft ein außergewöhnlich privates und naturnahes Wohnumfeld. Die vollständige Einfriedung des Grundstücks, die Garage und ein Carport mit zwei Plätzen sowie die Zufahrt über eine Toranlage unterstreichen den repräsentativen und geschützten Charakter des Anwesens.

Die exponierte Lage bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Grünbezug und Exklusivität. Spaziergänge, Sport und Erholung beginnen praktisch vor der Haustür, während zugleich ein hochwertiges und gewachsenes Wohnumfeld den besonderen Charakter dieser Adresse prägt.

Diese Villa richtet sich an Käufer, die ein außergewöhnliches Anwesen mit Substanz, Charme und Gestaltungsspielraum suchen. Sie bietet die seltene Möglichkeit, eine repräsentative 50er-Jahre-Villa mit großzügiger Wohnfläche, Schwimmhalle, Aufzug und parkähnlichem Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in ein exklusives Zuhause mit zeitgemäßem Anspruch zu verwandeln.

Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

Details of amenities

Die Villa verfügt über eine gehobene Ausstattung mit klassischen Materialien und zahlreichen Einbauten und bietet ein großes Potenzial für eine Modernisierung: Dazu zählen unter anderem:

- Marmor- und Echtholzböden
- Holzprossenfenster
- zahlreiche Einbauten
- Bibliotheksbereich
- Kaminecke
- Schwimmhalle mit Metallbild nach dem Gemälde La Danse von Henri Matisse
- Sauna
- Personenaufzug
- hochwertiger Tresor
- zwei Küchenbereiche
- diverse Außenüberwachungskameras
- Wirtschaftsraum
- zwei große Dachterrassen
- große Gartenterrasse
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- ca. 190 m² Kellerfläche
- eine Einzelgarage sowie ein Carport mit zwei Stellplätzen
- Zufahrt über Toranlage
- vollständige Einfriedung des Grundstücks

Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

All about the location

Das Objekt befindet sich im beliebten Meerbuscher Ortsteil Büberich in der alten „Gartenstadt Meerbusch“, die im Umkreis Düsseldorfs aufgrund ihrer hochwertigen Villenlage als absolute Traditionsadresse im Grünen gilt.

Exklusive Villen und Anwesen mit großen eingewachsenen Parkgrundstücken bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen im Wald, ausgedehnte Spaziergänge am 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 mit dem Auto oder Fahrrad. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büberich's optimale Infrastruktur hier vor den Toren Düsseldorf

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die Nähe zur Bahnhaltestelle „Forsthaus“ sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss 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, Bübericher 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

Property ID: 26013122 - 40667 Meerbusch

Other information

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: 26013122 - 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