

Meerbusch

Encantadora villa urbana con estilo mediterráneo

Número de propiedad: 25013082



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 274,35 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.175 m²

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

De un vistazo

Número de propiedad	25013082
Superficie habitable	ca. 274,35 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2007
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 82 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	138.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.07.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

Una primera impresión

Disfrute de la sensación de vacaciones en esta villa, construida en 2007 sobre una parcela de aproximadamente 1175 m². Actualmente, ofrece aproximadamente 274 m² de espacio habitable distribuidos en seis habitaciones, ofreciendo un alojamiento de primera clase. La piscina exterior climatizada, las amplias terrazas y el jardín privado crean un ambiente vacacional durante casi todo el año. La tecnología de construcción de vanguardia, que incluye calefacción por pila de combustible y un sistema fotovoltaico con almacenamiento, garantiza una excelente eficiencia energética. Al acceder a la casa a través de un jardín delantero vallado y parcialmente pavimentado, encontrará una gran recepción que conduce al espacioso vestíbulo. Desde aquí, la vista se abre directamente a los altos techos y a la galería abierta de la planta superior. A la izquierda del vestíbulo se encuentra la cocina y, a la derecha, la suite de invitados con un dormitorio, un pequeño pasillo y un baño con ducha en suite. Al fondo se encuentra el salón-comedor tipo loft, con aproximadamente 63 m² de espacio habitable. Aquí, la gran chimenea con marco de mármol crea un ambiente acogedor en invierno, mientras que en verano, los cinco ventanales de suelo a techo ofrecen una transición fluida hacia la espaciosa zona de la piscina y el jardín. Esto crea interesantes líneas de visión y ejes visuales, todo a través de grandes ventanales que dan al jardín y la piscina circundantes. La amplia terraza junto a la piscina exterior y un patio cubierto lateral a la casa ofrecen amplio espacio para disfrutar de los mejores días del año con familiares y amigos. Quienes disfrutan del ejercicio encontrarán su reto en el sistema de contracorriente de la piscina. Los paneles solares en la cubierta retráctil eléctrica ayudan a calentarla incluso en primavera. La cocina ya está equipada con muebles de alta calidad de estilo rústico y también cuenta con un práctico trastero y acceso directo al garaje doble. La escalera abierta conduce a la galería de la planta superior, desde donde se puede acceder a los cuatro dormitorios de esta planta. El dormitorio principal, con aire acondicionado, cuenta con un espacioso baño en suite con ducha y bañera, y acceso al balcón de esta planta. Tanto la planta baja como la planta superior cuentan con persianas eléctricas para un oscurecimiento total. La planta baja, parcialmente semisótano, incluye una sala de ocio y el lavadero, donde también se encuentran los equipos de la piscina. El jardín, con su densa vegetación, ofrece amplia privacidad y se mantiene verde gracias a un sistema de riego. Junto a la piscina, una ducha exterior con agua caliente permite refrescarse, y una pequeña caseta de jardín ofrece espacio de almacenamiento. El garaje doble también es accesible desde el jardín. Está equipado con puerta eléctrica y ofrece plazas de aparcamiento adicionales en la parte delantera, protegidas por otra puerta que da a la calle. Acabados de alta calidad le esperan en toda la casa. Suelos de piedra y parquet, una cocina equipada de alta gama y tecnología de construcción de vanguardia son solo

algunos ejemplos. Le invitamos cordialmente a concertar una visita para experimentar de primera mano el encanto y la calidad de esta propiedad. Visite también nuestra página de Instagram "[vonpoll_duesseldorf](#)" para encontrar más propiedades interesantes y mantenerse al día.

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

Detalles de los servicios

- Gefragte Lage in Alt-Meererbusch
- 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

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meererbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büberich, die mit ihrer hochwertigen Bebauung ihresgleichen sucht und seit gut einem Jahrhundert als absolute Traditionsadresse 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 Büberichs 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, 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

Bahnlinien:

U70,U74,U76

Fernstraßen:

A44, A52, A57

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kwh/(m²*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

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

Número de propiedad: 25013082 - 40667 Meerbusch

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com