

Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Exclusiva villa de diseño arquitectónico a orillas del Rin: vivir al más alto nivel

Número de propiedad: 25013147



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.786 m²

Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

De un vistazo

Número de propiedad	25013147
Superficie habitable	ca. 400 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 57 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Geotermia	Demanda de energía final	19.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.03.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



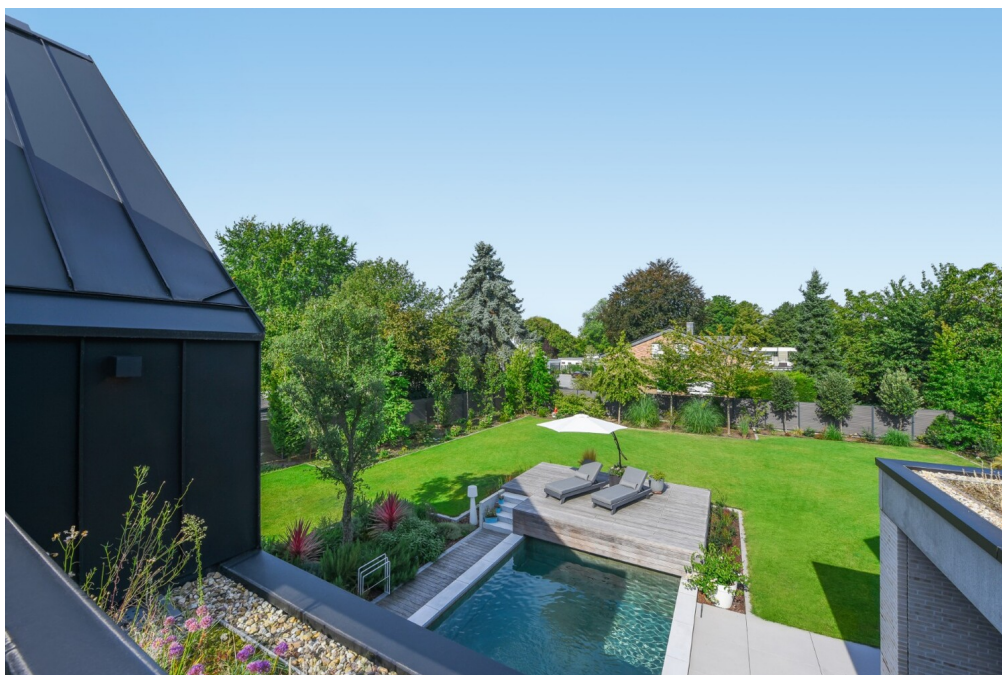
Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



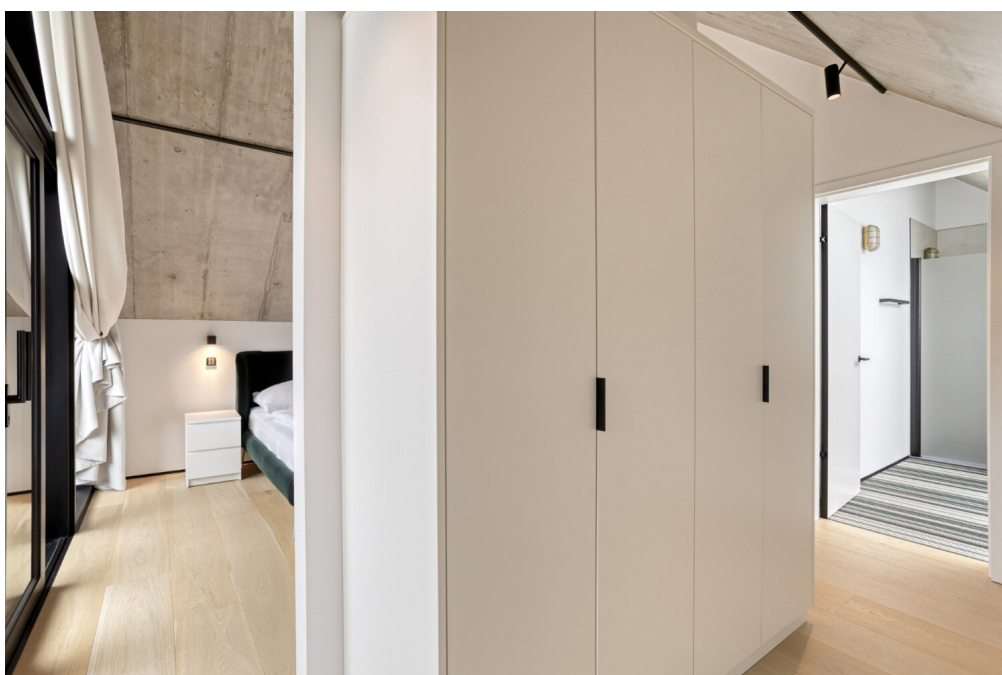
Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La propiedad



Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Una primera impresión

Esta villa independiente, diseñada por un arquitecto y construida en 2023, es más que una simple casa: es toda una declaración de intenciones. Situada directamente sobre el idílico dique del Rin, combina tecnología de vanguardia con una elegancia atemporal, creando un refugio para quienes valoran el diseño, la comodidad y la sostenibilidad. Un concepto espacial bien concebido se despliega en casi 400 m² de espacio habitable, con 8 habitaciones y 3 baños, que presumen de estancias luminosas, vistas espectaculares y un diseño interior exclusivo. Una arquitectura que fascina a primera vista y convence por completo al observarla de cerca. Arquitectura y sentido del espacio: La construcción distintiva y las líneas limpias hacen de esta villa algo verdaderamente único. Los ventanales de suelo a techo con triple acristalamiento ofrecen vistas al encantador jardín y crean una experiencia de vida inigualable, llena de luz y amplitud. Varios balcones y una terraza en la azotea amplían el espacio habitable al aire libre, creando rincones con una atmósfera única. Terraza en la azotea y 3 balcones: lugares para relajarse, disfrutar y descansar. Dos plantas de ático independientes: arquitectónicamente sofisticadas y de uso flexible. Planta abierta: con transiciones fluidas entre sala de estar, cocina y comedor. Techo de hormigón visto: atemporal y duradero. Características exclusivas. Cada detalle de esta villa se ha realizado con los más altos estándares. La artesanía y la tecnología de vanguardia crean una casa de lujo tan prestigiosa como cómoda. Cocina de diseño, equipada por un ebanista, con electrodomésticos Miele, frigorífico side-by-side y elegantes armarios empotrados. Amplia cocina-comedor: el corazón de la casa, perfecta para veladas culinarias. Calefacción por suelo radiante con función de refrigeración: acogedora en invierno, refrescante en verano. Tecnología LCN: control inteligente del edificio para iluminación, climatización y confort. Sistema de videovigilancia y alarma: máxima seguridad, discretamente integrado. Puerta principal electrónica y portón eléctrico: vida moderna con estilo. Muebles empotrados a medida: elegante espacio de almacenamiento en toda la casa. Tecnología y sostenibilidad. Esta villa no solo es una obra maestra arquitectónica, sino también una pionera tecnológica. Los conceptos energéticos de vanguardia reducen los costes operativos al mínimo, protegiendo al mismo tiempo el medio ambiente. Eficiencia energética A+. Energía geotérmica y fotovoltaica: sostenible y económica gracias a la conexión a la red. Sistema de ventilación con recuperación de calor. Bomba de calor para la piscina. Jardín y zona exterior: La zona exterior es un paraíso en sí misma. Diseñada con gran atención al detalle, ofrece el entorno perfecto para relajarse al aire libre. Piscina exterior climatizada con terraza: para disfrutar de tardes de verano como en vacaciones. Jardín de ensueño con pozo. Riego automático mediante aspersores y goteo. Iluminación ambiental del jardín: realza el espacio exterior incluso de noche. Amplio aparcamiento disponible:

Garaje con 2 plazas (puerta seccional). 3 plazas de aparcamiento exteriores adicionales. Si lo desea, puede adquirir un terreno adicional de aproximadamente 4.800 m² frente a la propiedad, detrás del dique del Rin, para una amplia zona de recreo (no urbanizable). No puede vivir más cerca del Rin. Esta villa de diseño arquitectónico en la orilla del Rin combina todo lo que define la vida sofisticada: refinamiento arquitectónico, tecnología de vanguardia, conceptos de energía sostenible y servicios exclusivos e inigualables. Un hogar para personas que esperan más y buscan lo extraordinario.

Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m²*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

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: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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