

Meerbusch

# Mediterrane Landhausvilla mit traumhaftem Pool

Número de propiedad: 25013082DB



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 274,35 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.175 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25013082DB - 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: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## De un vistazo

Número de propiedad	25013082DB	Precio de compra	2.190.000 EUR
Superficie habitable	ca. 274,35 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 82 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2007		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25013082DB - 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/m <sup>2</sup> a
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: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch

## La propiedad



**Número de propiedad: 25013082DB - 40667 Meerbusch**

## Una primera impresión

Holen Sie sich das Urlaubsgefühl nach Hause: Diese im Jahr 2007 erbaute Villa befindet sich auf einem ca. 1.175 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt sechs Zimmern ein Wohnambiente auf höchstem Niveau. Der beheizte Außenpool, weitläufige Terrassenbereiche und der blickgeschützte Garten schaffen nahezu ganzjährig eine Atmosphäre wie im eigenen Ferienresort.

Für eine hohe Energieeffizienz sorgen die moderne Brennstoffzellen-Heizung sowie eine Photovoltaikanlage mit Speicher.

Das volleingefriedete Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Durch den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in das einladende Entrée, das mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und der offenen Galerie im Obergeschoss sofort begeistert.

Auf der linken Seite des Entrées befindet sich die Küche. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche im Landhausstil ausgestattet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Abstellraum sowie einen direkten Zugang zur Doppelgarage. Einkäufe lassen sich dadurch bequem und auf kurzem Weg in die angrenzende Speisekammer bringen.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich der Gästebereich mit eigenem Duschbad.

Zum Garten hin öffnet sich der großzügige, großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Wohnfläche von etwa 63 m<sup>2</sup>. Ein stilvoller, mit Marmor eingefasster Kamin verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre. Fünf bodentiefe Fenster schaffen insbesondere in den Sommermonaten einen harmonischen Übergang zur weitläufigen Poolterrasse und dem liebevoll angelegten Garten.

Die großzügige Poolterrasse sowie ein überdachter Sitzbereich an der Hausseite bieten ideale Voraussetzungen, um sonnige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Für sportliche Aktivitäten sorgt die integrierte Gegenstromanlage im Pool. Darüber hinaus unterstützen Solarpaneele im elektrischen Rollenverdeck die Beheizung des Pools bereits in den frühen Frühlingsmonaten.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche im Landhausstil ausgestattet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Abstellraum sowie einen direkten Zugang zur Doppelgarage. Einkäufe lassen sich dadurch bequem und auf kurzem Weg in die angrenzende Speisekammer bringen.

Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Von der Galerie aus erreichen Sie vier Schlafzimmer. Der klimatisierte Masterbereich verfügt über ein großzügiges Badezimmer en suite mit Dusche und Badewanne sowie über einen direkten Zugang zum Balkon. Von hier genießen Sie einen wunderschönen Blick auf den Pool und den sonnigen Garten. Sämtliche Räume im Erd- und Obergeschoss können mithilfe elektrischer Rollläden vollständig verdunkelt werden.

Im teilweise unterkellerten Untergeschoss befinden sich ein Hobbyraum sowie der Technikraum, in dem unter anderem die Pooltechnik untergebracht ist.

Der Garten überzeugt durch seine dichte Bepflanzung und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein automatisches Bewässerungssystem sorgt ganzjährig für eine gepflegte Grünanlage. Direkt am Pool steht eine Außendusche mit Warmwasser zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Gartenhaus. Die Doppelgarage ist auch vom Garten aus zugänglich, verfügt über ein elektrisches Tor und wird durch weitere Stellplätze vor dem Gebäude ergänzt, die durch ein zusätzliches Tor zur Straßenseite gesichert sind.

Im gesamten Haus erwartet Sie eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung. Edle Stein- und Parkettböden, die stilvolle Einbauküche sowie die moderne Gebäudetechnik unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser besonderen Immobilie.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von der Qualität und dem außergewöhnlichen Charme dieses Hauses überzeugen können.

Besuchen Sie auch unsere Instagram-Seite „vonpoll\_duesseldorf“. Dort finden Sie weitere attraktive Immobilienangebote und bleiben stets über aktuelle Objekte informiert.

**Número de propiedad: 25013082DB - 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: 25013082DB - 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: 25013082DB - 40667 Meerbusch**

## Otros datos

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: 25013082DB - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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