

Meerbusch

Charmante villa de ville au style méditerranéen

CODE DU BIEN: 25013082www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274,35 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.175 m²

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013082
Surface habitable	ca. 274,35 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 82 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	138.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

Une première impression

Offrez-vous une escapade de rêve dans cette villa construite en 2007 sur un terrain d'environ 1 175 m². Aujourd'hui, elle propose environ 274 m² de surface habitable répartis dans six pièces, pour un confort haut de gamme. La piscine extérieure chauffée, les vastes terrasses et le jardin intime créent une ambiance de vacances quasi permanente. Des technologies de pointe, notamment un chauffage par pile à combustible et un système photovoltaïque avec stockage, garantissent une excellente efficacité énergétique. En entrant par un jardin clos et partiellement pavé, vous découvrirez un hall d'entrée majestueux menant à un vaste vestibule. De là, la vue s'ouvre directement sur les hauts plafonds et la galerie ouverte de l'étage. À gauche du vestibule se trouve la cuisine, et à droite, la suite d'invités avec une chambre, un petit couloir et une salle de douche attenante. Au fond, un espace de vie de style loft comprend un salon et une salle à manger d'environ 63 m². Ici, la grande cheminée encadrée de marbre crée une ambiance chaleureuse en hiver, tandis qu'en été, les cinq baies vitrées offrent une transition fluide vers la vaste piscine et le jardin. Ceci crée des perspectives intéressantes et des axes visuels, grâce aux grandes fenêtres donnant sur le jardin et la piscine. La grande terrasse près de la piscine extérieure et le patio couvert sur le côté de la maison offrent un espace généreux pour profiter des plus beaux jours de l'année en famille ou entre amis. Les amateurs de sport trouveront leur bonheur dans le système de nage à contre-courant de la piscine. Les panneaux solaires intégrés à la couverture rétractable électrique de la piscine contribuent à chauffer l'eau même au printemps. La cuisine est déjà équipée d'éléments de style champêtre de haute qualité et comprend également un cellier pratique et un accès direct au garage double. L'escalier ouvert mène à la mezzanine à l'étage, d'où l'on accède aux quatre chambres. La suite parentale climatisée dispose d'une spacieuse salle de bains privative avec douche et baignoire, et d'un accès au balcon. Le rez-de-chaussée et l'étage sont équipés de volets roulants électriques pour une occultation totale. Le rez-de-chaussée, partiellement sous-sol, comprend une salle de loisirs et une buanderie abritant également l'équipement de la piscine. Le jardin, à la végétation dense, offre une grande intimité et est maintenu luxuriant et verdoyant grâce à un système d'irrigation. À côté de la piscine, une douche extérieure avec eau chaude permet de se rafraîchir, et un petit abri de jardin offre un espace de rangement. Le garage double est également accessible depuis le jardin. Il est équipé d'une porte électrique et offre des places de stationnement supplémentaires devant, sécurisées par un portail donnant sur la rue. Des finitions haut de gamme vous attendent dans toute la maison. Sols en pierre et parquet, cuisine équipée de standing et technologies de construction modernes ne sont que quelques exemples. Nous vous invitons cordialement à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-

même le charme et la qualité de cette propriété. Veuillez également consulter notre page Instagram « [vonpoll_duesseldorf](#) » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meererbush" 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

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013082 - 40667 Meerbusch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com