

Meerbusch

Maison individuelle spacieuse avec des finitions haut de gamme et un potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25013168



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,38 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 969 m²

CODE DU BIEN: 25013168 - 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: 25013168 - 40667 Meerbusch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013168
Surface habitable	ca. 180,38 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Disponible à partir du	02.12.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x Autre

Prix d'achat	1.850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	299.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



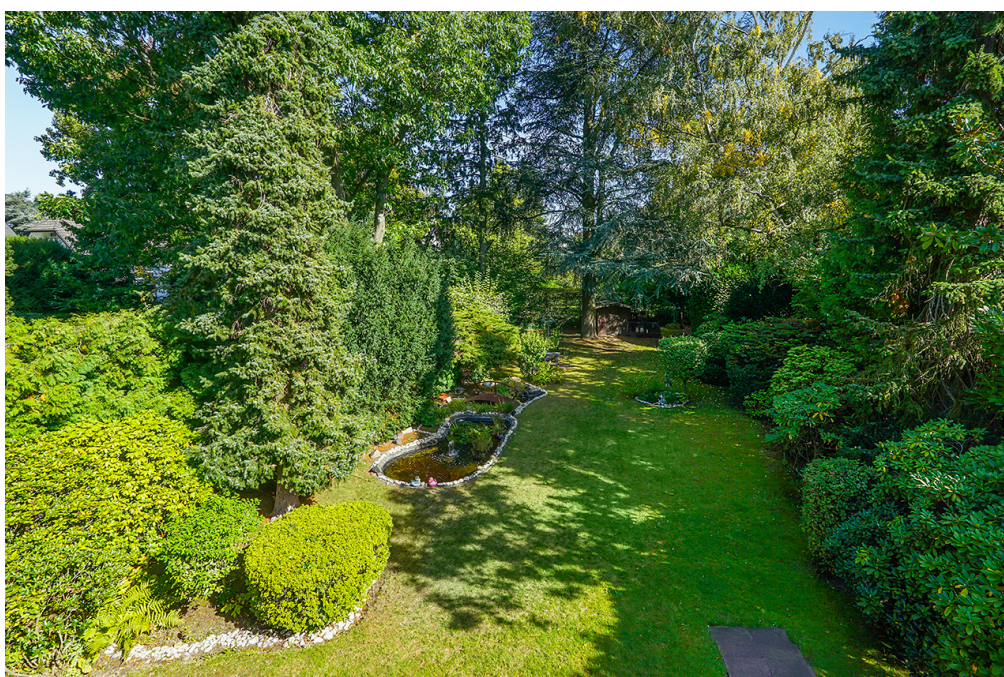
CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



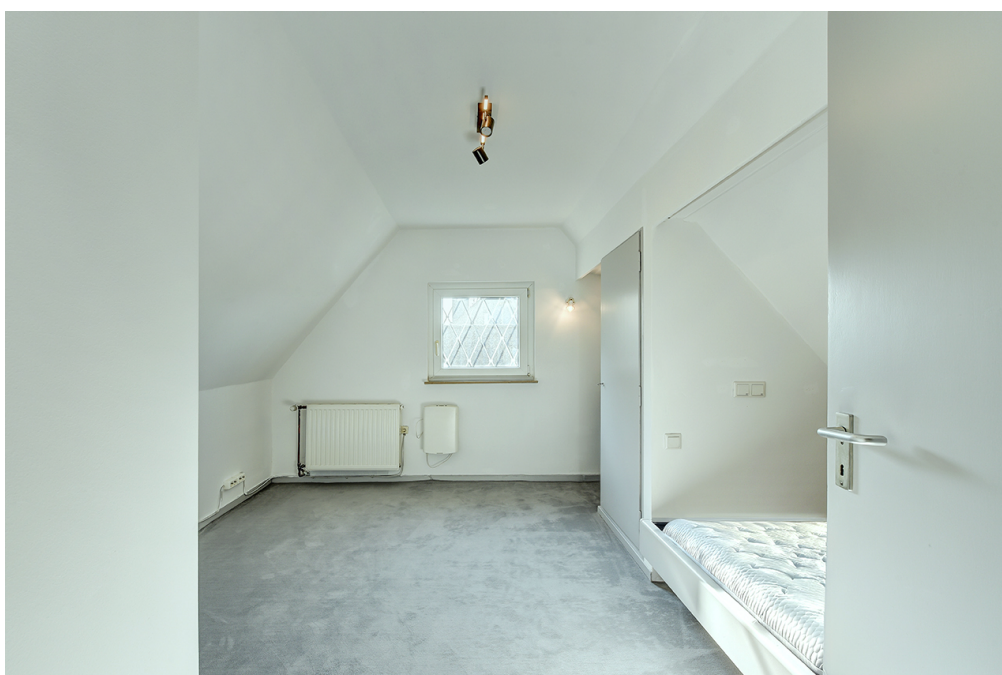
CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

Une première impression

Cette maison individuelle modernisée offre environ 180 m² de surface habitable et un terrain généreux d'environ 969 m², idéal pour répondre à des besoins et des modes de vie variés. Située dans un quartier recherché de Meerbusch-Büderich, elle bénéficie d'une excellente infrastructure et d'un voisinage agréable et établi. L'alliance réussie d'espaces généreux et de prestations haut de gamme crée une ambiance qui allie confort et qualité de vie. Construite en 1969, la maison est en excellent état grâce à un entretien et une modernisation constants. La dernière rénovation extérieure date de 2022. De nombreux travaux ont été réalisés ces dernières années pour mettre la propriété aux normes techniques et énergétiques les plus récentes : remplacement du système de chauffage (au fioul) en 2003, installation de nouvelles fenêtres en 2006, remplacement des canalisations d'eau potable en 2021 et optimisation énergétique grâce à des grilles d'aération murales insonorisées. Les volets roulants électriques avec dispositifs de sécurité et les rampes en acier inoxydable soulignent le caractère haut de gamme de cette propriété. L'espace de vie, réparti sur trois niveaux, offre une configuration bien pensée : trois chambres confortables, trois salles de bains modernes et de vastes espaces de vie et salle à manger permettent une personnalisation poussée. Les combles aménagés, comprenant un salon et une chambre, offrent un potentiel supplémentaire : ils peuvent servir d'espace pour un adolescent, de bureau ou de chambre d'amis. Veuillez noter que les combles ne sont actuellement pas inclus dans le calcul de la surface habitable. Un sauna intégré constitue un atout majeur, vous apportant bien-être et détente à domicile. Le jardin, soigneusement entretenu, offre un espace généreux pour la détente, les jeux et les loisirs. La propriété impressionne également par ses prestations techniques et esthétiques : un tableau électrique de sécurité avec système de verrouillage, des radiateurs modernes et un auvent en cuivre neuf à l'entrée ne sont que quelques exemples de son entretien irréprochable. La cuisine a été agrandie et modernisée à plusieurs reprises (la dernière fois en 1985, avec notamment l'installation d'un chauffe-eau instantané) et répond à toutes les exigences de la vie moderne. Un garage simple et une place de parking sont à votre disposition. De plus, une demande de permis de construire préliminaire des années 1990, incluant une extension de deux étages côté jardin, a été approuvée – les documents correspondants sont consultables sur demande. Des modernisations supplémentaires, telles que le remplacement des canalisations d'égout (KG) en 2018, l'installation de nouvelles moustiquaires et d'un éclairage moderne, complètent le tableau. Cette maison individuelle séduit par son terrain spacieux, ses prestations haut de gamme et ses nombreuses possibilités d'aménagement – une demeure idéale pour les familles ou les couples exigeants en matière de qualité et de confort. Venez apprécier par vous-même les atouts de cette

propriété lors d'une visite. N'hésitez pas à consulter notre page Instagram
« vonpoll_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

Détails des commodités

- Gefragte Lage
- Schöner Garten
- Technik und Sicherheit
- Sauna
- Ausgebautes Dachgeschoss

- Erweiterungsmöglichkeit

Übersicht wichtiger Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen

- 1979 Neues Kupfer - Vordach Eingang
- 1984 Küche Anbau
- 1985 Küchen Erneuerung, Durchlauferhitzer
- 1987 Klick Sicherheitskasten
- 1988 Dachgeschoss Ausbau
- 1995 Einbau Sauna
- 1998 Toiletten Umbau
- 1999 Heizkörper Erneuerungen
- 2003 Heizkessel Ölheizung erneuert
- 2004 Dach
- 2006 Fenster
- 2009 3x Sonair F+ Schallgedämmter Wandlüfter
- 2015 Öl Tank Erneuerung
- 2018 Teerpappen Gartenhäuschen
- 2018 Abwasser Rohre KG
- 2019 Fliegengitter Rollo
- 2019 alle Teppiche
- 2020 2x Edelstahlhandläufe
- 2021 Frischwasserleitungen
- 2021 alle Leuchtmittel
- 2021 2x elektrische Panzer Rollläden
- 2021 Installation von Absperrventilen an beiden Frischwasserleitungen
- 2022 Außensanierung
- 2023 Sanierung des kompletten Dachgeschosses und der Garage sowie des teilsanierten Kellers
- 2024 Einbau der Weru Sicherheit Außentür zum Garten + Sanierung des Raumes davor
- 2025 Erneuerung der Jung Tauchpumpe KUT6 im Waschkeller / Saunaraum

CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

Tout sur l'emplacement

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Düsseldorf. Ob Meerbuscher Wald, Golfplatz oder der Rhein, in Büderich finden Sie eine Vielzahl an weitläufigen Naherholungsgebieten. In fußläufiger Entfernung befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Gastronomien. Meerbusch-Büderich verfügt zudem über ein gutes öffentliches Verkehrsnetz. Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch auch die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss und Krefeld in kurzer Zeit zu erreichen sind. Auch die nahegelegenen Autobahnen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

Kindergärten:

KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch

Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch

Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch

Ev. Kindertageseinrichtung Schatzkiste, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, 40667 Meerbusch

Ev. Kindergarten, Düsseldorfer Str. 35, 40667 Meerbusch

Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch

Grundschulen:

Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch

St. Mauritiussschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch

Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

Weiterführende Schulen:

Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch

Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch

Bahnlinien:

U70, U74, U76

Buslinien:

SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

CODE DU BIEN: 25013168 - 40667 Meerbusch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 299.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25013168 - 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