

Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

# Villa exclusive conçue par un architecte sur les rives du Rhin – vivre au plus haut niveau

CODE DU BIEN: 25013147



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.786 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25013147                      |
| Surface habitable      | ca. 400 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 2023                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                                     |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 57 m²                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Géothermie                              | Consommation d'énergie                                | 19.90 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 20.03.2034                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2023                   |



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

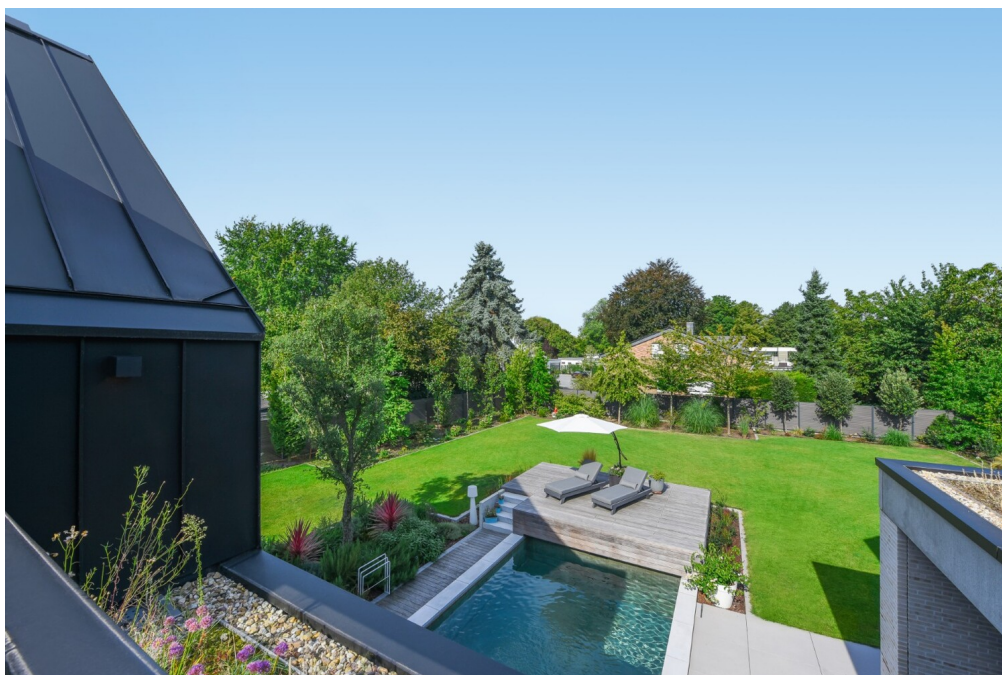
## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

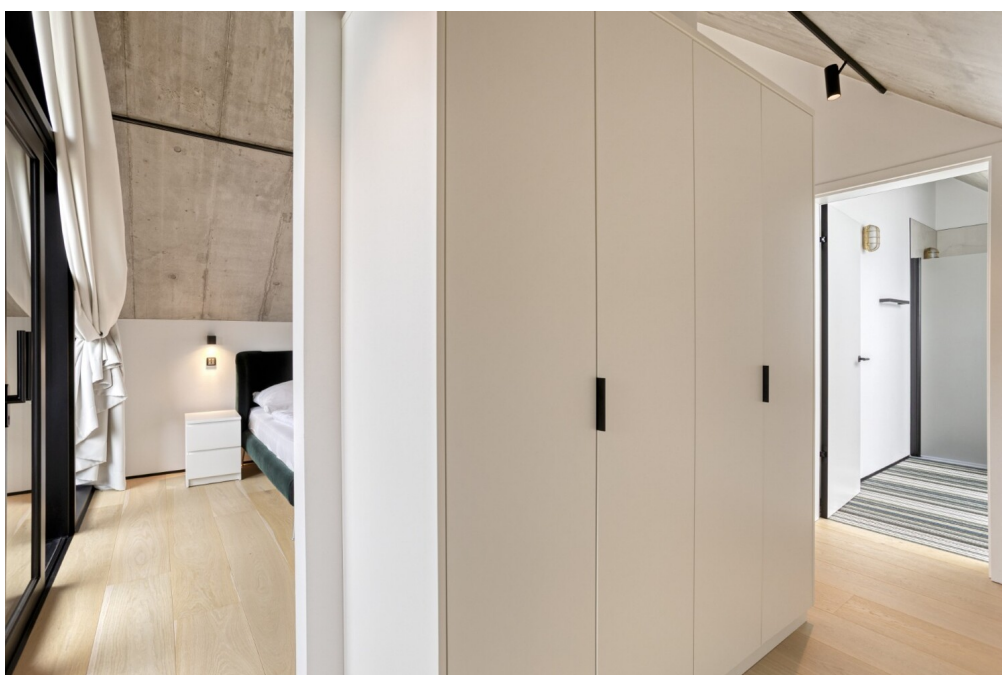
## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## Une première impression

Cette villa individuelle d'architecte, construite en 2023, est bien plus qu'une simple maison : c'est une affirmation de style. Située directement sur la digue idyllique du Rhin, elle allie technologie de pointe et élégance intemporelle, créant un havre de paix pour ceux qui apprécient le design, le confort et le développement durable. Un concept spatial ingénieux se déploie sur près de 400 m<sup>2</sup> habitables, comprenant 8 chambres et 3 salles de bains, baignées de lumière, offrant des vues spectaculaires et un design intérieur exclusif. Une architecture qui fascine au premier regard et convainc pleinement lorsqu'on s'y attarde. Architecture et sens de l'espace : La construction distinctive et les lignes épurées confèrent à cette villa un caractère unique. Les baies vitrées à triple vitrage offrent une vue imprenable sur le jardin enchanteur et créent une expérience de vie incomparable, baignée de lumière et d'espace. Plusieurs balcons et une terrasse sur le toit prolongent l'espace de vie vers l'extérieur, créant des espaces de détente à l'atmosphère unique. Terrasse sur le toit et 3 balcons : des lieux pour se détendre, profiter et s'attarder. Deux niveaux mansardés séparés : une architecture sophistiquée et une grande flexibilité d'aménagement. Plan ouvert – avec une transition fluide entre le salon, la cuisine et la salle à manger. Toiture en béton apparent coulé – un style intemporel et une construction durable. Prestations exclusives. Chaque détail de cette villa est réalisé avec le plus grand soin. Artisanat et technologies de pointe créent une demeure luxueuse, aussi prestigieuse que confortable. Cuisine aménagée sur mesure par un ébéniste – avec appareils Miele, réfrigérateur américain et élégants placards intégrés. Grande cuisine d'îlot – le cœur de la maison, idéale pour des soirées gourmandes. Chauffage au sol avec fonction rafraîchissante – un confort optimal en hiver, une fraîcheur agréable en été. Technologie LCN – gestion intelligente du bâtiment pour l'éclairage, la climatisation et le confort. Système de vidéosurveillance et d'alarme – une sécurité maximale, discrètement intégrée. Porte d'entrée et portail électriques – un style de vie moderne et élégant. Rangements intégrés sur mesure – des solutions de rangement élégantes dans toute la maison. Technologie et durabilité. Cette villa est non seulement un chef-d'œuvre architectural, mais aussi une pionnière technologique. Des concepts énergétiques d'avenir réduisent les coûts d'exploitation au minimum tout en préservant l'environnement. Classe énergétique A+. Énergie géothermique et photovoltaïque – durables et économiques grâce à l'injection d'électricité sur le réseau. Système de ventilation avec récupération de chaleur. Pompe à chaleur pour la piscine. Jardin et espace extérieur : L'espace extérieur est un véritable havre de paix. Conçu avec un souci du détail exceptionnel, il offre un cadre idéal pour se détendre en plein air. Piscine extérieure chauffée avec terrasse – pour des soirées d'été dignes des plus belles vacances. Jardin de rêve avec puits. Arrosage automatique par aspersion et goutte-à-

goutte. Éclairage d'ambiance du jardin – sublimant l'espace extérieur même la nuit. Grand parking disponible : Garage avec 2 places (porte sectionnelle). 3 places de parking extérieures supplémentaires. En option, un terrain supplémentaire d'environ 4 800 m<sup>2</sup> peut être acquis en face de la propriété, derrière la digue du Rhin, pour créer un vaste espace de loisirs (terrain non constructible). Impossible de vivre plus près du Rhin. Cette villa d'architecte, située sur les rives du Rhin, réunit tous les atouts d'un art de vivre raffiné : architecture élégante, technologies de pointe, solutions énergétiques durables et prestations exclusives et exceptionnelles. Une demeure pour ceux qui exigent plus et recherchent l'extraordinaire.



**CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

## 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

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

---

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