

Meerbusch - Büderich - Meerbusch

# Charmante villa de campagne idéalement située à Büderich

CODE DU BIEN: 25013173



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 291,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.505 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - 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: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25013173</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 291,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1934</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>177.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.05.2035</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1934</b>

CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Une première impression

Vous découvrirez ici une propriété d'exception, unique en son genre, sur un vaste terrain, offrant de multiples possibilités et une architecture singulière. Cette maison individuelle de style maison de campagne anglaise a été construite en 1934/35 selon des méthodes de construction robustes et propose environ 291 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Les combles aménagés offrent 70 m<sup>2</sup> supplémentaires. Le sous-sol offre 120 m<sup>2</sup> d'espace utilisable. L'accès à la propriété d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, entourée d'un mur et d'une haie côté rue, se fait par un portail motorisé sous vidéosurveillance, menant à l'entrée principale. Derrière la porte d'entrée d'origine, vous trouverez un hall spacieux desservant un vaste séjour/salle à manger avec cheminée, ainsi qu'une cuisine dînatoire privative, un vestiaire, des toilettes invités et une salle d'eau. Un salon avec cheminée complète le caractère exclusif de cette propriété. Cette pièce pourrait facilement être transformée en bureau ou en bibliothèque offrant une vue imprenable sur le jardin. L'espace de vie et le bureau – ce dernier accessible par une baie vitrée – s'ouvrent sur une vaste terrasse partiellement couverte, idéale pour profiter du plein air. Les baies vitrées du salon offrent également une vue imprenable sur le jardin. Un escalier mène de l'espace de vie à l'étage, où se trouvent une suite parentale avec dressing et balcon, deux chambres d'enfants et une pièce avec placard. Une luxueuse salle de bains attenante est située à côté de la suite parentale. De cet étage, un autre escalier conduit aux combles, actuellement aménagés en chambre avec salle de bains privative. Le sous-sol comprend plusieurs pièces de rangement, un ancien abri anti-aérien transformé en cave à vin, un atelier, une buanderie et la chaufferie. On y trouve également une chambre d'amis ou un bureau baigné de lumière naturelle. À l'avant de la propriété, à quelques mètres de la maison, se trouve un garage double avec deux places de parking, offrant un espace généreux pour les voitures et les vélos. Dans le jardin arrière se dresse un charmant pavillon de thé de style bavarois, pouvant également servir de sauna. Cette maison a fait l'objet d'une modernisation et d'un entretien constants ces dernières années, les travaux les plus récents datant de 2024. La plupart des fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en bois de meranti à isolation phonique, les fenêtres restantes ayant été changées en 2018. Les salles de bains et les sols en marbre ont été rénovés entre 2023 et 2024, et la cuisine équipée haut de gamme avec une cuisinière La Cornue a été installée en 2022. Le système de chauffage a été entièrement remplacé en 2000. Outre le portail électrique, la vidéosurveillance et un éclairage extérieur soigné, des fenêtres à barreaux et des volets roulants électriques à lames d'acier garantissent une sécurité optimale. Une cuisine d'été avec terrasse couverte et plusieurs patios complètent ce bien d'exception. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour découvrir cette opportunité rare. Nous serons ravis de vous renseigner ! N'hésitez pas à consulter notre page Instagram « vonpoll\_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e) de nos actualités.

**CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Détails des commodités

- individuelle Architektur und familienfreundliche Raumaufteilung
- Luxus Küche von 2022
- Bäder und Marmorböden teilweise aus 2024
- Fenster teilweise 2018 erneuert
- ausgebauten Dachgeschoss
- Doppelgarage mit Außenplätzen
- großzügige, witterungsgeschützte Terrasse
- mehrere Freisitze im Garten
- romantisches Teehäuschen im Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchssicherheit
- Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern
- teilweise bodentiefe Fenster
- fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich
- Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten

**CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im Herzen des Meerbuscher Ortsteils Büderich, der unmittelbar vor den Toren Düsseldorfs als Traditionsadresse im Grünen gilt.

Schöne Villen und Einfamilienhäuser mit großen eingewachsenen Grundstücken und mit altem Baumbestand bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge am wenige Minuten entfernten Rhein oder Golfen im Golfclub Meerbusch, von hier aus ist alles nur einen Katzensprung entfernt.

Den nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sowie zahlreichen Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büderich's optimale Infrastruktur an der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die fußläufige Nähe zur Bahnhaltestelle „Landsknecht“ sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss und Krefeld angebunden.

**CODE DU BIEN: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - 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](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)**