

Meerbusch

Repräsentative Unternehmer-Villa im Dornröschenschlaf

CODE DU BIEN: 26013122



PRIX D'ACHAT: 2.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 390 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.996 m²

CODE DU BIEN: 26013122 - 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: 26013122 - 40667 Meerbusch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013122
Surface habitable	ca. 390 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1951
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.490.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 190 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	263.31 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

Une première impression

Repräsentative Villa der 50er Jahre mit parkähnlichem Grundstück, Schwimmhalle und großem Entwicklungspotenzial

In exklusiver und angenehm ruhiger Lage, unweit des Rheindamms und am Feldrand gelegen, präsentiert sich diese repräsentative Villa aus den 1950er Jahren als außergewöhnliches Anwesen mit Charakter, Großzügigkeit und viel Potenzial. Das Haus trägt den typischen Charme seiner Bauzeit in sich und wartet darauf, mit kreativer Hand behutsam aufgefrischt und auf ein zeitgemäßes Wohnniveau gehoben zu werden.

Auf insgesamt rund 390 m² Wohnfläche, ergänzt durch ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss sowie großzügige Nutzflächen im Keller, eröffnet die Immobilie ein beeindruckendes Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Im Jahr 2016 wurde das Anwesen um einen Anbau mit Schwimmhalle im Erdgeschoss sowie einen Personenaufzug erweitert. Dadurch entstand der zum Garten hin U-förmig ausgerichtete Baukörper, der die Architektur des Hauses heute besonders prägt und eine schöne Verbindung zwischen Innenräumen, Terrasse und Garten schafft.

Bereits das großzügige Entrée vermittelt den repräsentativen Charakter der Villa. Die Raumaufteilung ist weitläufig und zugleich funktional durchdacht. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der rund 110 m² große Wohn- und Essbereich mit Bibliothek, Kaminecke und direktem Zugang zur großen Gartenterrasse. Hier entfaltet sich das besondere Wohngefühl des Hauses: offen, elegant, kommunikativ und mit herrlichem Bezug zum parkähnlichen Garten.

Zwei Küchenbereiche im Erdgeschoss, ein Wirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie die Schwimmhalle ergänzen diese Ebene. Die Schwimmhalle stellt ein besonderes Ausstattungsmerkmal dar und bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als privater Wellnessbereich, Fitnesszone, repräsentativer Freizeitbereich oder perspektivisch auch als Grundlage für eine neue Nutzungsidee. Der Personenaufzug sorgt zusätzlich für Barrierefreiheit und verbindet die Ebenen komfortabel miteinander.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Zwei große Dachterrassen erweitern die Wohnqualität dieser Ebene und schaffen großzügige private Außenbereiche mit Blick in das eingewachsene Grün. Oberhalb der Garage befindet sich ein ausgebauter Bereich mit Sauna. Ergänzend bietet der Bereich des Aufzugs einen Sportbereich, der sich je nach Bedarf auch für andere Nutzungen eignet – etwa als Arbeitsbereich, Atelier, Gästezone oder Rückzugsort.

Auch das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut. Hier befinden sich ein großer Raum sowie ein weiteres Badezimmer. Diese Ebene bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Hobby, Arbeiten oder Jugendliche und erweitert das ohnehin großzügige Raumangebot der Villa nochmals deutlich.

Der Keller umfasst rund 190 m² Nutzfläche und bietet mit vier Räumen immens viel Stauraum. Hier befindet sich zudem die Technik für die Schwimmhalle. Damit verfügt das Haus über eine ausgesprochen praktische Nebenflächenstruktur, die den Alltag in einer Immobilie dieser Größenordnung komfortabel unterstützt.

Die Ausstattung unterstreicht den gehobenen Anspruch des Hauses. Marmor- und Echtholzböden, Holzsparsenfenster und zahlreiche Einbauten prägen das Ambiente und verleihen der Villa ihren klassischen, wertigen Charakter. Gleichzeitig bietet die Immobilie großes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung, bei der die vorhandene Substanz und die architektonische Identität erhalten und mit zeitgemäßem Komfort verbunden werden können.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 2.000 m² große, parkähnlich eingewachsene Grundstück. Der weitläufige Garten mit Teichanlage schafft ein außergewöhnlich privates und naturnahes Wohnumfeld. Die vollständige Einfriedung des Grundstücks, die Garage und ein Carport mit zwei Plätzen sowie die Zufahrt über eine Toranlage unterstreichen den repräsentativen und geschützten Charakter des Anwesens.

Die exponierte Lage bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Grünbezug und Exklusivität. Spaziergänge, Sport und Erholung beginnen praktisch vor der Haustür, während zugleich ein hochwertiges und gewachsenes Wohnumfeld den besonderen Charakter dieser Adresse prägt.

Diese Villa richtet sich an Käufer, die ein außergewöhnliches Anwesen mit Substanz, Charme und Gestaltungsspielraum suchen. Sie bietet die seltene Möglichkeit, eine repräsentative 50er-Jahre-Villa mit großzügiger Wohnfläche, Schwimmhalle, Aufzug und parkähnlichem Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in ein exklusives Zuhause mit zeitgemäßem Anspruch zu verwandeln.

CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

Détails des commodités

Die Villa verfügt über eine gehobene Ausstattung mit klassischen Materialien und zahlreichen Einbauten und bietet ein großes Potenzial für eine Modernisierung: Dazu zählen unter anderem:

- Marmor- und Echtholzböden
- Holzprossenfenster
- zahlreiche Einbauten
- Bibliotheksbereich
- Kaminecke
- Schwimmhalle mit Metallbild nach dem Gemälde La Danse von Henri Matisse
- Sauna
- Personenaufzug
- hochwertiger Tresor
- zwei Küchenbereiche
- diverse Außenüberwachungskameras
- Wirtschaftsraum
- zwei große Dachterrassen
- große Gartenterrasse
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- ca. 190 m² Kellerfläche
- eine Einzelgarage sowie ein Carport mit zwei Stellplätzen
- Zufahrt über Toranlage
- vollständige Einfriedung des Grundstücks

CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im beliebten Meerbuscher Ortsteil Büberich in der alten „Gartenstadt Meerbusch“, die im Umkreis Düsseldorfs aufgrund ihrer hochwertigen Villenlage als absolute Traditionsadresse im Grünen gilt.

Exklusive Villen und Anwesen mit großen eingewachsenen Parkgrundstücken bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen im Wald, ausgedehnte Spaziergänge am 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 mit dem Auto oder Fahrrad. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büberich's optimale Infrastruktur hier vor den Toren Düsseldorf

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

CODE DU BIEN: 26013122 - 40667 Meerbusch

Plus d'informations

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: 26013122 - 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