

**Meerbusch / Büderich**

# Stilvolles Wohnen auf mehreren Ebenen mit Kamin und idylischem Gartenteich

**CODE DU BIEN: 26013015**



**PRIX DE LOYER: 2.295 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büberich**

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

**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büberich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013015	Prix de loyer	2.295 EUR
Surface habitable	ca. 152,62 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	500 EUR
Disponible à partir du	05.05.2026	Type	Rez de chaussée
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	2	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1979	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	162.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



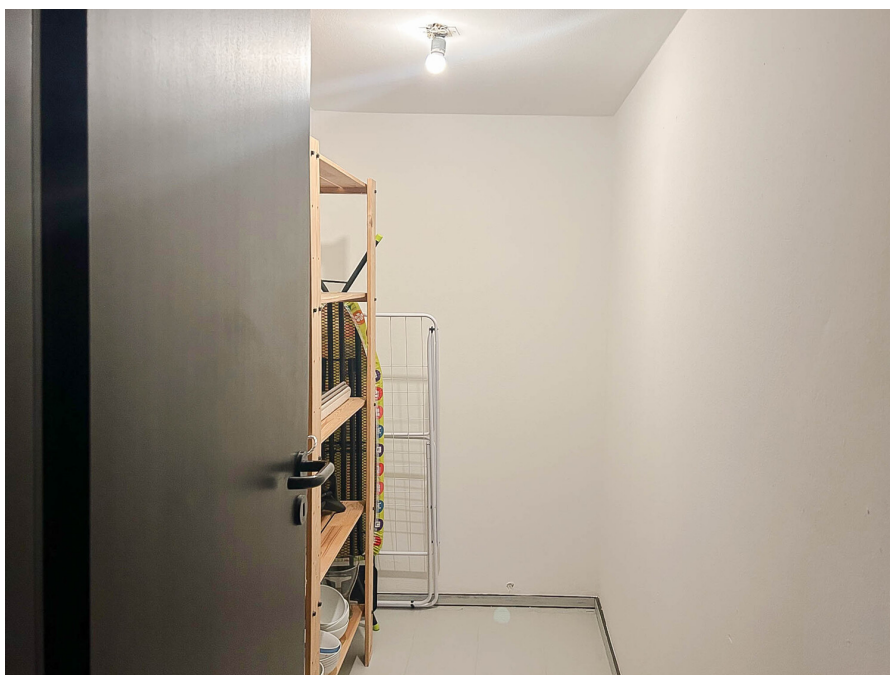
CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich**

## Une première impression

Diese großzügig geschnittene und kürzlich modernisierte Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 152,62 m<sup>2</sup> kombiniert auf besondere Weise architektonischen Charme, eine durchdachte Raumstruktur und ein naturnahes Wohnumfeld. Das 1979 erbaute Gebäude beherbergt eine Immobilie, die durch ihr offenes Raumkonzept und die Aufteilung über mehrere Ebenen ein außergewöhnliches Wohnambiente schafft.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, und eignet sich damit sowohl für Paare mit erhöhtem Platzbedarf als auch für Familien, die Wert auf Flexibilität und großzügige Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Im Rahmen der Renovierung wurde die gesamte Wohnung umfassend überarbeitet und befindet sich heute in einem sehr gepflegten, modernen Zustand. Der offene Grundriss sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf harmonische Weise. Weitläufige Sichtachsen und fließende Übergänge betonen den zeitgemäßen Stil und bieten zahlreiche Optionen für individuelle Einrichtungskonzepte.

Ein architektonisches Highlight stellt die Split-Level-Bauweise dar. Die versetzt angeordneten Ebenen schaffen interessante Wohnbereiche mit klarer Struktur und verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter – ideal für kreative Nutzungskonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die offene Einbauküche bildet den zentralen Treffpunkt des Wohnbereichs. Sie ist funktional gestaltet und fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein, wodurch sie sich hervorragend für gemeinsames Kochen und gesellige Abende eignet.

Ein Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine angenehme und gemütliche Atmosphäre. Er verbindet Komfort mit stilvoller Ausstrahlung und macht das Wohnzimmer besonders in den kälteren Monaten zu einem beliebten Mittelpunkt.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die in allen Räumen für ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima sorgt. Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung nach der Renovierung in einem sehr ansprechenden Zustand und ermöglicht einen unkomplizierten, sofortigen Einzug.

Die beiden Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet und erfüllen alle Anforderungen des täglichen Gebrauchs.

Ein weiteres seltenes Highlight ist der Garten mit direktem Zugang zu einem kleinen Teich. Diese besondere Lage schafft eine außergewöhnlich naturnahe Wohnatmosphäre und bietet einen exklusiven Rückzugsort für Erholung im Freien, Freizeitaktivitäten oder gesellige Zusammenkünfte.

Die Lage vereint die Vorzüge einer guten Infrastruktur mit naturnahem und großzügigem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung sind vorhanden. Genauere Informationen zur Mikrolage stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Termins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich**

## 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. Mauritiuschule, 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 – Büberich - zentral

**CODE DU BIEN: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich**

## 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: 26013015 - 40667 Meerbusch / Büderich**

## 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)