

Meerbusch

Großzügige Villa plus Atelierhaus mit vielen Optionen

CODE DU BIEN: 26013059B



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 643 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.659 m²

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013059B	Prix d'achat	2.120.000 EUR
Surface habitable	ca. 643 m²	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 100 m²
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1970		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	187.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

La propriété

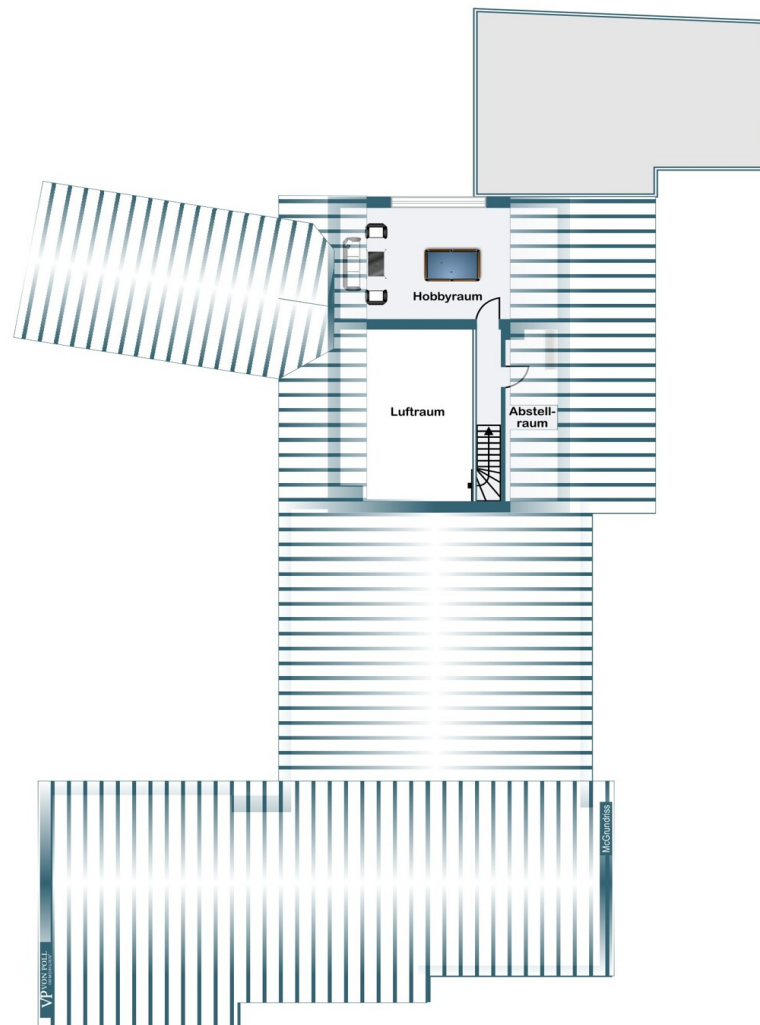


CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

Une première impression

Dieses beeindruckende Villa mitsamt eines eigenständigen Atelierhauses aus den 1970er Jahren vereint Großzügigkeit, Individualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt rund 643 m² Wohnfläche. Eingebettet in zwei wunderschöne und nicht einsehbare Grundstücke mit 1.659 m², bietet die beiden Immobilien ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum für persönliche Gestaltung und Modernisierung. Bereits beim Betreten empfängt Sie im Haupthaus ein einladendes Entrée mit Kamin und integriertem Essbereich, das eine warme und repräsentative Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohnbereich mit angeschlossener Bibliothek bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch große Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen und einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer. Der private Rückzugsbereich bietet drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine Ankleide und schafft damit ideale Voraussetzungen für Familien oder anspruchsvolles Wohnen. Ein weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss, erreichbar über eine offene Galerie, ergänzt das Raumangebot auf stilvolle Weise. Davon abgesehen bietet Ihnen das Dachgeschoss zusätzliche Ausbaureserve.

Der großzügige Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zu geselligen Stunden ein und verbindet Innen- und Außenleben auf harmonische Weise. Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem liebevoll angelegten Garten sowie zwei teilweise witterungsgeschützten Terrassenbereichen, die zu jeder Jahreszeit genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Hier stehen Ihnen ein Schwimmbad sowie eine Sauna zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Unmittelbar angrenzend und mit dem Haupthaus verbunden, aber dennoch völlig autark befindet sich das gewerblich genutzte Atelierhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf rund 257 m² Fläche. Die derzeit als Atelier genutzte Immobilie bietet drei großzügige Räume im Erdgeschoss sowie drei weitere tagesbelichtete Räume im Untergeschoss und eignet sich ideal für kreative, gewerbliche oder auch wohnwirtschaftliche Nutzungskonzepte.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage und zwei weiteren Stellplätzen am Atelierhaus.

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

Détails des commodités

Die Immobilie präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand, dennoch ist nicht zu übersehen, dass Modernisierungsbedarf besteht. Besonders die Kombination mit dem angrenzenden Atelierhaus und den insgesamt ca. 643 m² Fläche, bietet hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Einige Besonderheiten sind:

- Zwei eigenständige, miteinander verbundene Gebäude
- Ideal für Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationen-Wohnen
- Großes Entrée mit Kamin und Galerie
- Großzügige Wohn- und Arbeitsbereiche
- Zwei Terrassenbereiche
- Praktische und dennoch großzügige Aufteilung
- lichtdurchflutete Räume
- Pool und Sauna im Souterrain
- Doppelgarage und 4 Außenstellplätzen

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 Meerbusch

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Meerbuscher Stadtteil Strümp. Dieser zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern aus – ideal für alle, die ein entspanntes und zugleich hochwertiges Wohnumfeld schätzen.

Strümp verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Krefeld und Neuss sind schnell angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 sowie die Bundesstraße B9 sind sowohl das Düsseldorfer Stadtzentrum als auch der Flughafen Düsseldorf bequem erreichbar. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Stadtteile.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Die grüne Umgebung sowie nahegelegene Felder und Wiesen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien und machen Strümp zu einem besonders lebenswerten Standort.

CODE DU BIEN: 26013059B - 40670 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: 26013059B - 40670 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