

Meerbusch

????????????? ???? ?????? ?? ??????????????  
?????????????

????????? ??????????: 25013082



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

???? ??????: 2.350.000 EUR • ??????????: ca. 274,35 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.175 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

## ?? ??? ????

????????? ????????	25013082
???????????	ca. 274,35 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
??????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2007
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ???????

????? ????????	2.350.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????	ca. 82 m <sup>2</sup>
??????	
???????	???????????, WC
	???????????,
	??????, ??????,
	??????,
	???????????????
	??????????, ????????

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ?????:???????	??????	???????	138.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.07.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	E
???? ?????:???????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????	2007
		???????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?? ???????



????????? ????????: 25013082 - 40667 Meerbusch

?????????. ????? ???? ??????, ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ????? ???????????  
??????????, ??? ??? ????? ?????????? ????? ?????????? ?????????????? ?????? ????. ??  
????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ????. ?????? ?????????? ??  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ????????,  
????????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ?????? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?? ??? ?? ??????. ?????? ??? ?????? ??????, ???  
premium ?????????? ??? ?????? ??? ? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??  
????????? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????.  
????????????? ?????? ?? ?????? ??? ??? Instagram "vonpoll\_duesseldorf" ??? ??  
????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ??  
??????????.

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

## ????????????? ??? ??????

- Gefragte Lage in Alt-Meerbusch
- Moderne Haustechnik
- Parkett- und Steinböden
- Brennstoffzellen-Heizung (zuvor Gasheizung, die noch im Energieausweis berücksichtigt ist)
- Photovoltaik zur Strom-Unterstützung
- beheizter Außenpool (Maße ca. 3,75m x 11,75m) mit elektr. Rollenabdeckung
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- elektrische Rolläden
- Klimaanlage im Masterbedroom
- 2 hochwertige Badezimmer
- offene Galerie
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche im Landhaus-Stil
- Doppelgarage mit elektr. Tor und Zufahrt
- Bewässerungssystem
- Einbaumöglichkeit für einen Personenaufzug

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

??? ??? ??? ??????????

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meerbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büderich, die mit ihrer hochwertigen Bebauung ihresgleichen sucht und seit gut einem Jahrhundert als absolute Traditionssadresse vor den Toren Düsseldorfs gilt. Exklusive Villen und Anwesen auf großen, eingewachsenen Parkgrundstücken in direkter Nachbarschaft prägen dieses niveaumolle Wohngebiet. Ob nun Laufen im Wald, ausgedehnte Spaziergänge am Rhein oder eine Golfrunde im Golfpark Meerbusch, von hier aus ist alles nur wenige Gehminuten entfernt.

Den nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad. Ein breites Angebot an Fachärzten, das Mataré-Gymnasium, eine Gesamtschule, und diverse Bars und Restaurants, sind weitere Beispiele für Büderichs gewachsene Infrastruktur. Außerdem ist über die U-Bahn U 76 auch eine optimale öffentliche Anbindung an Oberkassel und dessen Schulen, sowie die Düsseldorfer Altstadt mit dem St. Ursula Gymnasium, der Kunstakademie oder der Tonhalle, gegeben.

Durch die Autobahnen A52, A57 und die A44 mit der neuen Rheinquerung sind Sie hervorragend an Düsseldorfs Flughafen, Neuss, Köln 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, Büdericher 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

Bahnlinien:

U70,U74,U76

Fernstraßen:



VON POLL  
REAL ESTATE

A44, A52, A57

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25013082 - 40667 Meerbusch

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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