

Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

# Exklusive Architektenvilla am Rheindamm – Wohnen auf höchstem Niveau

????????? ??????????: 25013147



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 400 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.786 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25013147               |
| ???????????          | ca. 400 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 8                      |
| ????????????? ???    | 4                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 3                      |
| ????? ?????????????  | 2023                   |
| ?????? ????????????? | 3 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 2 x ????????           |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????             | ?????????                                                                             |
|                           | ???????????????                                                                       |
| ??????                    | ?????????????                                                                         |
|                           | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                 | ????????                                                                              |
| ??????????????            |                                                                                       |
| ????????????????????????? | ca. 57 m²                                                                             |
| ??????                    |                                                                                       |
| ?????????                 | ?????????, WC                                                                         |
|                           | ?????????????,                                                                        |
|                           | ????????, ??????                                                                      |
|                           | ??????????????????                                                                    |
|                           | ?????????, ??????????                                                                 |

???????? ??????????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

|                                                     |                                            |                                                                                |               |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????                | ?????????????????<br>??????????                                                | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ???????????                                | ??????? ???????<br>???????????                                                 | 19.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.03.2034                                 | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | A+            |
| ????? ???????????                                   | ????????? ??????????????<br>????? / ?????? | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023          |

??????? ?????????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



???????? ??: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



???????? ?????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



??????? ???????? : 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



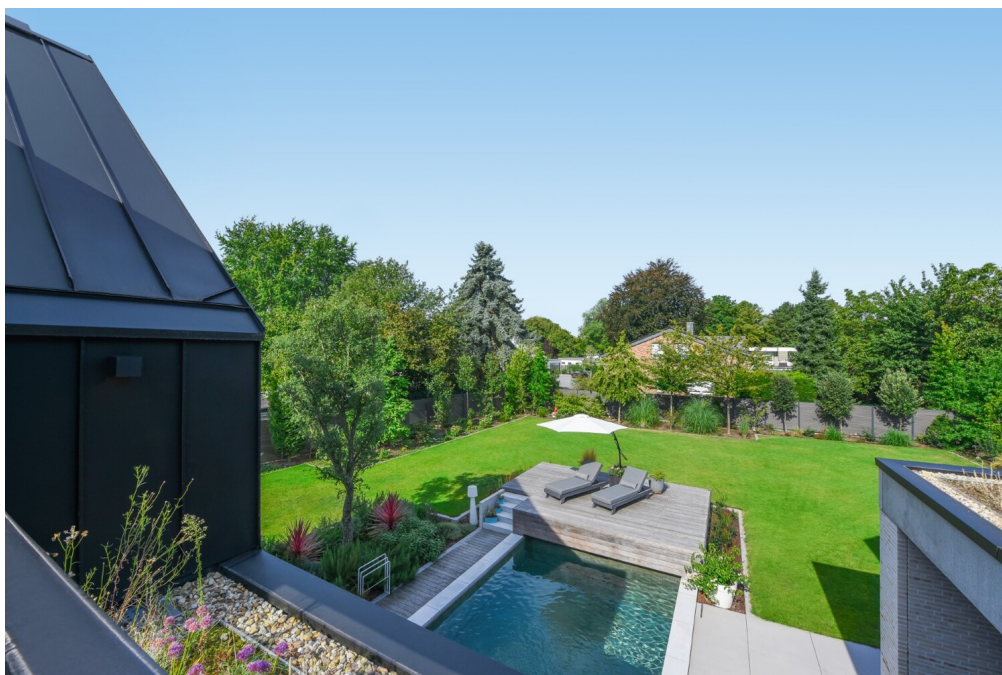
??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



???????? ??: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



???????? ??: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



???????? ??: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



???????? ?????????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ?????????



??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



???????? ??: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



???????? ??: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ???????



??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



??????? ?????????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



??????? ?????????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

?? ????????



??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Diese freistehende Architektenvilla, erbaut im Jahr 2023, ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Statement. Direkt am idyllischen Rheindamm gelegen, vereint sie modernste Technik mit zeitloser Eleganz und schafft so einen Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Design, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Auf knapp 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit 8 Zimmern und 3 Bädern, das mit lichtdurchfluteten Räumen, spektakulären Ausblicken und exklusivem Innendesign begeistert. Eine Architektur, die auf den ersten Blick fasziniert – und auf den zweiten vollkommen überzeugt.

### Architektur & Raumgefühl

Die ausgefallene Bauweise und die klare Formensprache machen diese Villa zu einem Unikat. Bodentiefe Fensterfronten mit Dreifachverglasung eröffnen den Blick in den traumhaften Garten und sorgen für ein unvergleichliches Wohngefühl voller Licht und Weite. Mehrere Balkone sowie eine Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen Rückzugsorte mit einzigartiger Atmosphäre.

Dachterrasse & 3 Balkone – Orte zum Entspannen, Genießen und Verweilen  
Zwei separate Dachgeschosse – architektonisch raffiniert, flexibel nutzbar  
Offene Raumgestaltung – mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Kochen und Essen

Dachbereich in gegossenem Sichtbeton - zeitlos und gebaut für die Ewigkeit

### Exklusive Ausstattung

Jedes Detail dieser Villa ist auf höchstem Niveau ausgeführt. Handwerkliche Perfektion und modernste Technik schaffen ein luxuriöses Zuhause, das ebenso repräsentativ wie komfortabel ist.

Designer-Einbauküche vom Schreiner – mit Miele-Geräten, Side-by-Side Kühlschrank und eleganten Einbauschränken

Große Wohnküche – Herzstück des Hauses, perfekt für kulinarische Abende

Fußbodenheizung mit Kühlfunktion – behaglich im Winter, erfrischend im Sommer

LCN-Technik – intelligente Gebäudesteuerung für Licht, Klima und Komfort

Videoüberwachung & Alarmanlage – maximale Sicherheit, dezent integriert

Elektronische Haustüre & elektrische Toreinfahrt – modernes Wohnen mit Stil  
Maßgefertigte Einbauten - eleganter Stauraum im gesamten Haus

#### Technik & Nachhaltigkeit

Diese Villa ist nicht nur ein architektonisches Meisterwerk, sondern auch ein technologischer Vorreiter. Zukunftsorientierte Energiekonzepte reduzieren die Betriebskosten auf ein Minimum und schonen zugleich die Umwelt.

#### Energieeffizienzklasse A+

Geothermie & Photovoltaik – nachhaltig und wirtschaftlich Dank Netzeinspeisung  
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Wärmepumpe für den Pool

#### Garten & Außenbereich

Der Außenbereich ist ein Paradies für sich. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet er die perfekte Kulisse für entspannte Stunden im Freien.

Beheizter Außenpool mit Poolterrasse – für Sommerabende wie im Urlaub  
Traumhafter Garten mit Brunnenbohrung  
Automatische Bewässerung durch Sprinkler- & Tröpfchenanlagen  
Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung – inszeniert den Außenraum auch bei Nacht  
Parkmöglichkeiten sind großzügig vorhanden:  
Garage mit 2 Stellplätzen (Sektionaltor)  
3 zusätzliche Außenstellplätze

Auf Wunsch kann zusätzlich vis a vis hinter dem Rheindamm ein weiteres Grundstück mit rund 4.800 m<sup>2</sup> als weitläufige Freizeitfläche (kein Bauland) erworben werden. Näher am Rhein kann man nicht residieren.

Diese Architektenvilla am Rheindamm vereint alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht:

Architektonische Raffinesse, modernste Technik, nachhaltige Energiekonzepte und eine exklusive Ausstattung, die ihresgleichen sucht.

Ein Zuhause für Menschen, die mehr erwarten – und das Außergewöhnliche suchen.

??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Diese Villa ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch in puncto Energieeffizienz und Technik ein modernes Meisterwerk. Dank Geothermie, Photovoltaik und intelligenter Gebäudetechnik sind die laufenden Kosten erstaunlich gering.

Durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohnen

Designer-Einbauküche vom Schreiner, ausgestattet mit Miele-Geräten, Side-by-Side Kühlschrank und maßgefertigten Einbauschränken

Bodentiefe Fensterfronten mit Dreifachverglasung und Außenjalousien

Zwei separate Dachgeschosse

Dach aus gegossenem Sichtbeton

Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

LCN-Technik (intelligente Gebäudesteuerung)

Videoüberwachung & Alarmanlage

Elektronische Haustüre und elektrische Toreinfahrt

Energieeffizienzklasse A+

Geothermie & Photovoltaik für maximale Energieeinsparung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Wärmepumpe für Pool

Beheizter Außenpool über Luft-Wärme-Pumpe mit großzügiger Poolterrasse

Traumhafter Garten

Automatische Bewässerung (Sprinkleranlage & Tröpfchenbewässerung, Brunnenbohrung)

Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung

Garage mit 2 Stellplätzen (Wall Box und Sektionaltor)

3 zusätzliche Außenstellplätze

??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Meerbusch Langst-Kierst ist eine der nördlich gelegenen Ortschaften im Meerbuscher Ortsverbund. Unmittelbar am Rheindamm und den Rheinauen und durch den Fährverkehr mit Kaiserswerth verbunden, verwandelt sich die sonst ruhige Lage an Sommertagen in ein Ausflugsziel für Radfahrer und Spaziergänger. Die besondere Ausstrahlung dieses knapp 1000 Einwohner zählenden Ortsteils ist geprägt durch mondäne Villen auf großen Grundstücken mit Rheinblick, sowie Gutshöfen und Reitställen.

In knapp 10 Autominuten gelangt man über das nah gelegene Autobahnnetz zum Flughafen Düsseldorf. Die Königsallee im Düsseldorfer Stadtzentrum ist in 25 Minuten erreichbar und über den Rheindamm radelt es sich idyllisch, entlang des Flusslaufes, in nur 30 Minuten bis hin nach Oberkassel. Nah gelegene Busverbindungen verlinken mit den Knotenpunkten der öffentlichen Verkehrsbetriebe, sowie mit den Meerbuscher Gymnasien.

Besonders hervor zu heben ist die für Meerbusch einzigartige Infrastruktur der direkten Nachbargemeinde Lank-Latum. 2 Grundschulen, Kindergärten, Sportverbände und ein Tennisverein, hervorragende Gastronomien in der ausgedehnten Fussgängerzone, sowie etliche Einkaufsmöglichkeiten, bestätigen den Wert dieser gewachsenen Ortschaft.

??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ???????: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

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

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)

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

---

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