

Meerbusch - Büberich - Meerbusch

Γοητευτική εξοχική βίλα σε προνομιακή τοποθεσία στο Büberich

Αριθμός ακινήτου: 25013173



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 291,83 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.505 m²

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25013173
Επιφάνεια	ca. 291,83 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1934
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 180 m ²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - BÜderich - Meerbusch

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	177.30 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1934

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - BÜderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Μια πρώτη εντύπωση

Εδώ θα βρείτε ένα πραγματικά ξεχωριστό και εξαιρετικά μοναδικό ακίνητο σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο, που προσφέρει ποικίλες δυνατότητες και ξεχωριστή αρχιτεκτονική. Αυτή η ανεξάρτητη μονοκατοικία σε στιλ αγγλικής εξοχικής κατοικίας χτίστηκε το 1934/35 με στιβαρές κατασκευαστικές μεθόδους και προσφέρει περίπου 291 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε δύο επίπεδα. Η σοφίτα παρέχει επιπλέον 70 τ.μ. τελικού χώρου διαβίωσης. Το υπόγειο προσφέρει επιπλέον 120 τ.μ. πρακτικού ωφέλιμου χώρου. Μπείτε στο ακίνητο περίπου 1.500 τ.μ., το οποίο περιβάλλεται από τοίχο και φράχτη από την πλευρά του δρόμου, μέσω μιας μηχανοκίνητης πύλης με βιντεοεπιτήρηση, που οδηγεί στην κύρια είσοδο του σπιτιού. Πίσω από την αρχική μπροστινή πόρτα, θα βρείτε ένα ευρύχωρο φουαγιέ, από το οποίο μπορείτε να έχετε πρόσβαση στο μεγάλο σαλόνι/τραπεζαρία με τζάκι, καθώς και στην αποκλειστική κουζίνα με τραπεζαρία, το βεστιάριο, το WC επισκεπτών και το ντους. Ένα σαλόνι με τζάκι ολοκληρώνει την αποκλειστικότητα αυτού του ακινήτου. Με ελάχιστη προσπάθεια, αυτό το δωμάτιο θα μπορούσε να μετατραπεί σε γραφείο ή βιβλιοθήκη με εκπληκτική θέα στον κήπο. Τόσο το σαλόνι όσο και το γραφείο – το τελευταίο προσβάσιμο μέσω ενός παραθύρου από το δάπεδο μέχρι την οροφή – ανοίγουν σε μια ευρύχωρη, μερικώς σκεπαστή βεράντα, ιδανική για να απολαύσετε την ύπαιθρο. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή στο σαλόνι προσφέρουν επίσης υπέροχη θέα στον κήπο. Μια σκάλα οδηγεί από το σαλόνι στον επάνω όροφο, όπου θα βρείτε ένα κυρίως υπνοδωμάτιο με γκαρνταρόμπα και μπαλκόνι, δύο παιδικά υπνοδωμάτια και ένα ακόμη δωμάτιο με ντουλάπα αποθήκευσης. Ένα πολυτελές κυρίως μπάνιο βρίσκεται δίπλα στο κυρίως υπνοδωμάτιο. Από αυτόν τον όροφο, μια άλλη σκάλα οδηγεί στη σοφίτα, η οποία σήμερα στεγάζει ένα ακόμη υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο. Το υπόγειο περιλαμβάνει διάφορους αποθηκευτικούς χώρους, ένα πρώην καταφύγιο αεροεπιδρομών που τώρα είναι ιδανικό ως κάβα, ένα εργαστήριο, ένα πλυσταριό και το λεβητοστάσιο. Υπάρχει επίσης ένα ακόμη δωμάτιο επισκεπτών ή

γραφείο με φυσικό φως. Στο μπροστινό μέρος του ακινήτου, μόλις λίγα μέτρα από το σπίτι, βρίσκεται ένα διπλό γκαράζ με δύο θέσεις στάθμευσης μπροστά, παρέχοντας άφθονο χώρο για αυτοκίνητα και ποδήλατα. Στον πίσω κήπο βρίσκεται μια γοητευτική τσαγιέρα βαυαρικού στιλ, η οποία θα μπορούσε επίσης να χρησιμοποιηθεί ως σάουνα. Το σπίτι έχει υποστεί συνεχή εκσυγχρονισμό και συντήρηση τα τελευταία χρόνια, με πιο πρόσφατη την 2024. Η πλειονότητα των παραθύρων αντικαταστάθηκε με νέα ηχομονωτικά ξύλινα παράθυρα Meranti, ενώ τα υπόλοιπα παράθυρα αντικαταστάθηκαν το 2018. Τα μπάνια και τα μαρμάρια δάπεδα ανακαινίστηκαν μεταξύ 2023 και 2024, και η πολυτελής εντοιχισμένη κουζίνα με κουζίνα La Cornue εγκαταστάθηκε το 2022. Το σύστημα θέρμανσης αντικαταστάθηκε πλήρως το 2000. Εκτός από την ηλεκτρική πύλη εισόδου, την παρακολούθηση βίντεο και τον εκτεταμένο εξωτερικό φωτισμό, τα κάγκελα στα παράθυρα και τα ηλεκτρικά ρολά με χαλύβδινες γρίλιες εξασφαλίζουν υψηλό επίπεδο ασφάλειας. Μια εξωτερική κουζίνα με σκεπαστή βεράντα και πολλά αίθρια ολοκληρώνουν αυτό το ακίνητο των ονείρων. Σας προσκαλούμε να κλείσετε ένα ραντεβού για να δείτε από κοντά αυτή τη σπάνια ευκαιρία. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε! Μη διστάσετε να επισκεφθείτε τη σελίδα μας στο Instagram "vonpoll_duesseldorf". Εκεί θα βρείτε περισσότερες συναρπαστικές προσφορές ακινήτων και θα μείνετε ενημερωμένοι.

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- individuelle Architektur und familienfreundliche Raumaufteilung
- Luxus Küche von 2022
- Bäder und Marmorböden teilweise aus 2024
- Fenster teilweise 2018 erneuert
- ausgebauten Dachgeschoss
- Doppelgarage mit Außenplätzen
- großzügige, witterungsgeschützte Terrasse
- mehrere Freisitze im Garten
- romantisches Teehäuschen im Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchssicherheit
- Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern
- teilweise bodentiefe Fenster
- fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich
- Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Όλα για την τοποθεσία

Das Objekt befindet sich im Herzen des Meerbuscher Ortsteils Büderich, der unmittelbar vor den Toren Düsseldorfs als Traditionsadresse im Grünen gilt.

Schöne Villen und Einfamilienhäuser mit großen eingewachsenen Grundstücken und mit altem Baumbestand bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge am wenige Minuten entfernten 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 zu Fuß. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büderich's optimale Infrastruktur an der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

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

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com