

Meerbusch - Buderich - Meerbusch

?????????? ??????? ???? ?? ??????????? ???????????  
??? Buderich

Αριθμός ακινήτου: 25013173



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 291,83 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.505 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ??? ??????

???????	25013173
?????????	ca. 291,83 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	7
????????? ???	4
?????????	3
????? ????????????	1934
????? ????????????	2 x ?????????? ?????? ?????????????, 2 x ????????

????? ????????	????????? ??????????
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
????? ??????????????	2024
????????? ??????????????	?????????
?????????????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ?????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich - Meerbusch

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	177.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	18.05.2035	????????? ????????????? ?????????	F
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ??????????????	1934

Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich - Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## ???

???

1934/35 ??

291 ?.

70 ?.

120 ?.

1.500 ?.

WC

2024.

Meranti,

2018.

2023

2022.

2000.

???? ????? ????????????? ???? ?? ??????? ?? ??????. ??? ??????????? ?? ???????  
?? ????????? ?? ?? ????? ?? ????? ?? ????? ??????????. ????????????? ?? ??  
?????????! ?? ????????? ?? ????????????? ?? ????? ?? ?? **Instagram**  
"vonpoll\_duesseldorf". ??? ?? ????? ????????????? ????????????? ?????????? ?????????  
?? ?? ??????? ??????????????

**Αριθμός ακινήτου: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

**?????????????? ??? ????????**

- 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**

**???? ???? ???? ????????????**

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**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 - Büderich - Meerbusch**

**?????????? ???????????????**

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

**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)**