

Meerbusch

# Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Meerbusch - Design, Lage und Qualität vereint.

Αριθμός ακινήτου: 25013072N



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 167 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 354 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

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

Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25013072N	????? ???????	1.399.000 EUR
???????????	ca. 167 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	4	???????????????	?????????????????
????????????? ???	3	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????			beträgt 2,5 % zzgl.
???????????	2		MwSt. des
????? ?????????????	2021		beurkundeten
?????? ??????????????	2 x ???????	????????? ??????????????	Kaufpreises
		?????????	????????
		?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

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

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	?????????	????? ???? ?????????	26.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ?	14.08.2032	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ???? ?	?????????	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	2022

Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.





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

Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch**

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

**Modernes Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung und liebevoll gestaltetem Garten**

**Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 verbindet zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept. Auf einem ca. 354 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück bietet das Haus rund 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Design und Funktionalität.**

**Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit einem maßgefertigten Garderobenschrank mit Spiegelfront. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvolles Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.**

**Die offen gestaltete Küche bildet das Herzstück des Hauses. Sie ist mit hochwertigen Markengeräten von Miele, Siemens und Liebherr ausgestattet und verfügt über einen Quooker für Heiß-, Kalt- und Sprudelwasser. Edle Granit-Arbeitsflächen sowie eine elegante Bartheke unterstreichen den exklusiven Charakter. Der angrenzende, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt mit bodentiefen Fenstern, einer geschmackvollen, auf Wunsch übernehmbaren Einrichtung und einem angenehmen Wohnklima. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, zwei Klimageräte, Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort.**

**Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide sowie ein hochwertiges Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und Bidet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und teilen sich ein modernes Duschbad.**

**Der Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein: Die L-förmige Terrasse mit überdachter Lounge, Grillbereich und Beamer-Vorbereitung bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende. Der gepflegte Garten schafft dabei eine ruhige und private Atmosphäre. Eine Photovoltaikanlage mit Einspeisung unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Hauses.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine geflieste Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Wallbox sowie direktem Zugang zum Garten. Ein modernes BUS-System ermöglicht die intelligente Steuerung von Licht, Heizung und weiteren Funktionen. Die Lage in einer privat zugänglichen Anliegerstraße sorgt zusätzlich für Ruhe, Sicherheit und ein familienfreundliches Umfeld.**

**Dieses nahezu neuwertige Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauqualität, moderne Technik und exzellenten Wohnkomfort. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.**

**Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch**

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

- Türöffnung per Fingerabdruck möglich
- großes Entrée
- geräumiges und modernes Gäste-WC
- Garderobeneinbauschränk mit großen Spiegelflächen
- Hauswirtschaftsraum / Technikraum mit Einbauküche
- schöne und zeitlose Einbauküche mit Quooker für Heißwasser und Sprudelwasser, E-Geräte von Miele
- großer und heller Wohn-/Essbereich
- elegante Möblierung kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden
- großer Flur im ersten Obergeschoss
- 2 Schlafzimmer und Badezimmer im vorderen Bereich
- Elternschlafzimmer mit Ankleide / voll verspiegelt und großem Badezimmer mit Badewanne und Dusche en Suite
- L-förmige Terrasse mit Lounge Bereich und Beamermöglichkeit im Außenbereich, Essgruppe und Grillplatz
- bodentiefe Fenster (3-fach verglast)
- elektrische Außenrolläden
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Bus-System (optional über Smartphone steuerbar)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage im EG und OG
- hochwertiger Parkettboden
- große Doppelgarage, gefliest mit Strom, elektrischen Sektionaltor und Zugang zum Garten
- Wallbox
- uneinsehbarer Garten
- Photovoltaikanlage
- Lage in Privatstraße
- Erbpachtgrundstück

**Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch**

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

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Düsseldorf. Ob Meerbuscher Wald, Golfplatz oder der Rhein, in Büderich finden Sie eine Vielzahl an weitläufigen Naherholungsgebieten. In fußläufiger Entfernung befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Gastronomien. Meerbusch-Büderich verfügt zudem über ein gutes öffentliches Verkehrsnetz. Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch auch die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss und Krefeld in kurzer Zeit zu erreichen sind. Auch die nahegelegenen Autobahnen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

**Kindergärten:**

**KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch**

**Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch**

**Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch**

**Ev. Kindertageseinrichtung Schatzkiste, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, 40667 Meerbusch**

**Ev. Kindergarten, Düsseldorfer Str. 35, 40667 Meerbusch**

**Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch**

**Grundschulen:**

**Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch**

**St. Mauritiuschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch**

**Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch**

**Weiterführende Schulen:**

**Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch**

**Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch**

**Bahnlinien:**

**U70, U74, U76**

**Buslinien:**

**SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral**

**Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 Meerbusch**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25013072N - 40667 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)**