

Meerbusch

Bájos városi villa mediterrán hangulattal

VP azonosító: 25013082

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 274,35 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.175 m²

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Áttekintés

VP azonosító	25013082
Hasznos lakótér	ca. 274,35 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2007
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.350.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 82 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	138.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Az első benyomás

Hozza otthonába a nyaralás hangulatát ezzel a 2007-ben épült villával, amely egy nagyjából 1175 m²-es telken fekszik. Ma körülbelül 274 m² lakóteret kínál hat szobában, így első osztályú lakhatást biztosít. A futótt kültéri medence, a tágas teraszok és a félreeshető kert szinte egész évben nyaralás hangulatot teremt. A legmodernebb épülettechnológia, beleértve az üzemanyagcellás fűtést és a tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszert, kiváló energiahatékonyságot biztosít. A házba egy bekerített és részben burkolt elokerten keresztül belépve egy nagyszabású fogadótér található, amely a tágas elosztóba vezet. Innen közvetlenül a magas mennyezetre és az emelet nyitott galériájára nyílik a kilátás. Az elosztótól balra található a konyha, jobbra pedig a vendégszoba egy hálószobával, egy kis elosztóval és egy saját zuhanyzós fürdőszobával. A tulsó végén található a loft stílusú nappali és étkező, amely körülbelül 63 m² lakóteret kínál. Itt a nagy, márványkeretes kandalló télen otthonos hangulatot teremt, míg nyáron az öt padlótól a mennyezetig érő ablak zökkenőmentes átmenetet biztosít a tágas medencerészhez és a kerthez. Ez érdekes kilátást és vizuális tengelyeket hoz létre, a nagy ablakokon keresztül a környező kertre és a medencerészre. A kültéri medence melletti nagy terasz és a ház oldalán található fedett veranda rengeteg helyet kínál az év legjobb napjainak élvezetéhez családdal és barátokkal. Azok, akik szeretik az edzést, a medence ellenáramoltató rendszerében találják meg a kihívást. A medence elektromos, kihúzható fedelében található napelemek tavasszal is segítenek a medence fűtésében. A konyha már kiváló minőségű, vidéki stílusú beépített egységekkel van felszerelve, és egy hasznos tárolóhelyiséggel és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik a dupla garázshoz. A nyitott lépcső vezet az emeleti galériára, ahonnan az ezen a szinten található négy hálószoba közelíthető meg. A légkondicionált fő hálószobához tágas, zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdőszoba, valamint az ezen a szinten található erkélyhez való kijárat tartozik. Mind a földszinten, mind az emeleten elektromos redonyok találhatóak a teljes sötétítés érdekében. A részben pincszinten található földszinten található egy hobbiszoba és egy háztartási helyiség, amelyben a medence felszerelése is található. A suru növényzetű kert bőséges magánéletet biztosít, és öntözőrendszer gondoskodik a buja zöld környezetről. A medence mellett egy meleg vizes kültéri zuhanyzó gondoskodik a felfrissülésről, egy kis kerti fészer pedig tárolóhelyet kínál. A dupla garázs szintén a kertből közelíthető meg. Elektromos kapuval van felszerelve, és további parkolóhelyeket kínál elöl, amelyet egy másik, utcára néző kapu biztosít. A házban mindenhol kiváló minőségű burkolatok várják Önt. Kő- és parketta padló, prémium felszereltségű konyha és modern épületgépészet csak néhány példa. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg ennek az ingatlannak a varázsát és minőségét. Kérjük, látogassa

meg Instagram-oldalunkat is, a "vonpoll_duesseldorf"-t, ahol további izgalmas ingatlanokat találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Részletes felszereltség

- Gefragte Lage in Alt-Meererbusch
- 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

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Minden a helyszínrol

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meererbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büberich, die mit ihrer hochwertigen Bebauung ihresgleichen sucht und seit gut einem Jahrhundert als absolute Traditionsadresse vor den Toren Düsseldorfs gilt. Exklusive Villen und Anwesen auf großen, eingewachsenen Parkgrundstücken in direkter Nachbarschaft prägen dieses niveauvolle 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 Büberichs 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, Bübericher 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:

A44, A52, A57

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kwh/(m²*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

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

VP azonosító: 25013082 - 40667 Meerbusch

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com