

Meerbusch

Tágas, családi ház minőségi berendezéssel és bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25013168

www.von-poll.comVÉTELÁR: 1.850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180,38 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 969 m²

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

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

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Áttekintés

VP azonosító	25013168
Hasznos lakótér	ca. 180,38 m ²
Teto formája	Tetotéri lakás
Az ingatlan elérhető	02.12.2025
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	2 x Egyéb

Vételár	1.850.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 123 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.12.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	299.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



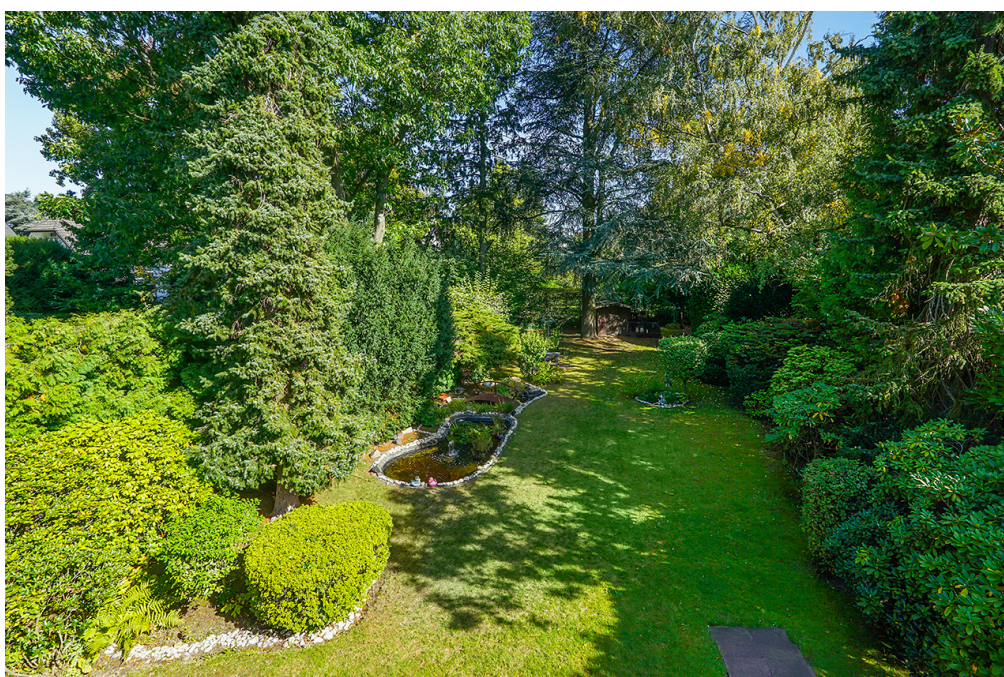
VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



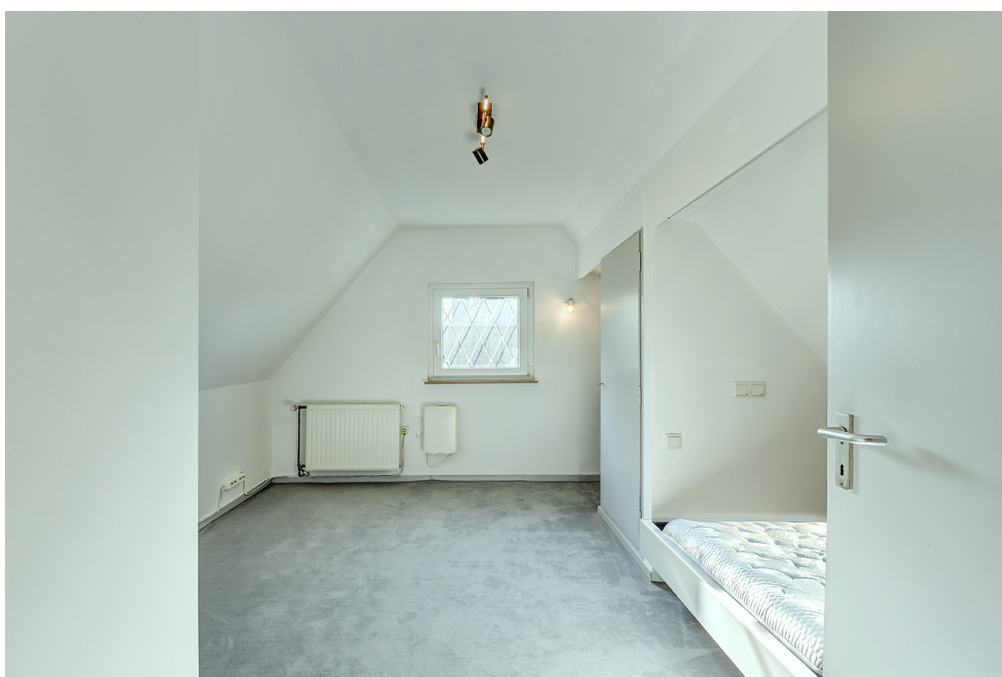
VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan



VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Az első benyomás

Ez a modernizált, különálló családi ház körülbelül 180 m² lakótérrel és egy nagy, körülbelül 969 m²-es telekkel büszkélkedhet – ideális egyéni lakhatási igények és sokszínű életstílusok számára. Meerbusch-Büderich keresett környékén található, kiváló infrastruktúrával és kellemes, rendezett környékkel. A tágas élettér és a magas színvonalú szolgáltatások sikeres kombinációja olyan hangulatot teremt, amely a kényelmet és a magas színvonalú életvitelt ötvözi. Az eredetileg 1969-ben épült ház a folyamatos karbantartásnak és modernizációnak köszönhetően kivételesen jó állapotban van. Az utolsó külső felújítás 2022-ben fejeződött be. Az elmúlt években számos intézkedést hajtottak végre annak érdekében, hogy az ingatlan megfeleljen a legújabb műszaki és energiahatékonysági szabványoknak: ezek közé tartozik a fűtési rendszer (olajfűtés) cseréje 2003-ban, az új ablakok cseréje 2006-ban, a frissvízvezetékek cseréje 2021-ben, valamint az energiaoptimalizálás hangszigetelő fal szellozonyításokkal. A biztonsági berendezésekkel ellátott elektromos redonyok és a rozsdamentes acél korlátok tovább hangsúlyozzák a magas minőséget. A lakótér három szinten terül el, és átgondolt elrendezést kínál: három kényelmes hálószoba, három modern fürdőszoba, valamint tágas nappali és étkező teszi lehetővé az egyedi kialakítási lehetőségeket. A teljesen befejezett tetőtér nappalival és hálószobával további lehetőségeket kínál – tökéletes tinédzsersaroknak, dolgozószobának vagy vendégszobának. Megjegyzés: A tetőtér jelenleg nem szerepel a lakótér kiszámításában. Különleges élményt nyújt az integrált szauna, amely közvetlenül az otthonába hozza a wellness- és pihenési lehetőségeket. A gondosan karbantartott kert bőséges teret kínál a pihenésre, játékokra és szabadidős tevékenységekre. Az ingatlan technikailag és esztétikailag is lenyűgöző: a biztonsági kapcsolószekrény kattintásos rendszerrel, a modern radiátorok és az új réz elvezető a bejáratnál csak néhány példa a következtetéses karbantartásra. A konyhát többször bővítették és modernizálták (legutóbb 1985-ben, egy átfolyós vízmelegítővel együtt), és megfelel a modern élet minden követelményének. A gépjárművek számára egyetlen garázs és egy parkolóhely áll rendelkezésre a telken. Továbbá jóváhagytak egy 1990-es évekbeli előzetes építési engedélykérelmet, amely egy kétszintes, kerti felolli bővítményt is tartalmazott – a vonatkozó dokumentumok kérésre megtekinthetők. További korszerűsítések, mint például a csatornacsövek (KG) cseréje 2018-ban, új rovarhálók és modern világítás teszik teljessé az összképet. Ez a családi ház tágas telekkel, magas színvonalú felszereltséggel és sokoldalú lakhatási lehetőségekkel nyugodt le – ideális otthon családok vagy párok számára, magas minőségi és kényelmi igényekkel. Győződjön meg saját szemével az ingatlan előnyeiről egy személyes megtekintés során. Látogasson el Instagram-oldalunkra, a "vonpoll_duesseldorf"-ra, ahol további izgalmas ingatlanokat találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Részletes felszereltség

- Gefragte Lage
- Schöner Garten
- Technik und Sicherheit
- Sauna
- Ausgebautes Dachgeschoss

- Erweiterungsmöglichkeit

Übersicht wichtiger Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen

- 1979 Neues Kupfer - Vordach Eingang
- 1984 Küche Anbau
- 1985 Küchen Erneuerung, Durchlauferhitzer
- 1987 Klick Sicherheitskasten
- 1988 Dachgeschoss Ausbau
- 1995 Einbau Sauna
- 1998 Toiletten Umbau
- 1999 Heizkörper Erneuerungen
- 2003 Heizkessel Ölheizung erneuert
- 2004 Dach
- 2006 Fenster
- 2009 3x Sonair F+ Schallgedämmter Wandlüfter
- 2015 Öl Tank Erneuerung
- 2018 Teerpappen Gartenhäuschen
- 2018 Abwasser Rohre KG
- 2019 Fliegengitter Rollo
- 2019 alle Teppiche
- 2020 2x Edelstahlhandläufe
- 2021 Frischwasserleitungen
- 2021 alle Leuchtmittel
- 2021 2x elektrische Panzer Rollläden
- 2021 Installation von Absperrventilen an beiden Frischwasserleitungen
- 2022 Außensanierung
- 2023 Sanierung des kompletten Dachgeschosses und der Garage sowie des teilsanierten Kellers
- 2024 Einbau der Weru Sicherheit Außentür zum Garten + Sanierung des Raumes davor
- 2025 Erneuerung der Jung Tauchpumpe KUT6 im Waschkeller / Saunaraum

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

Minden a helyszínról

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. Mauritiussschule, 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

VP azonosító: 25013168 - 40667 Meerbusch

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 299.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25013168 - 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