

Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Exkluzív, építész által tervezett villa a Rajna rakpartján – a legmagasabb szinten élni

VP azonosító: 25013147



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 400 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.786 m²

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Áttekintés

VP azonosító	25013147
Hasznos lakótér	ca. 400 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 57 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.03.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



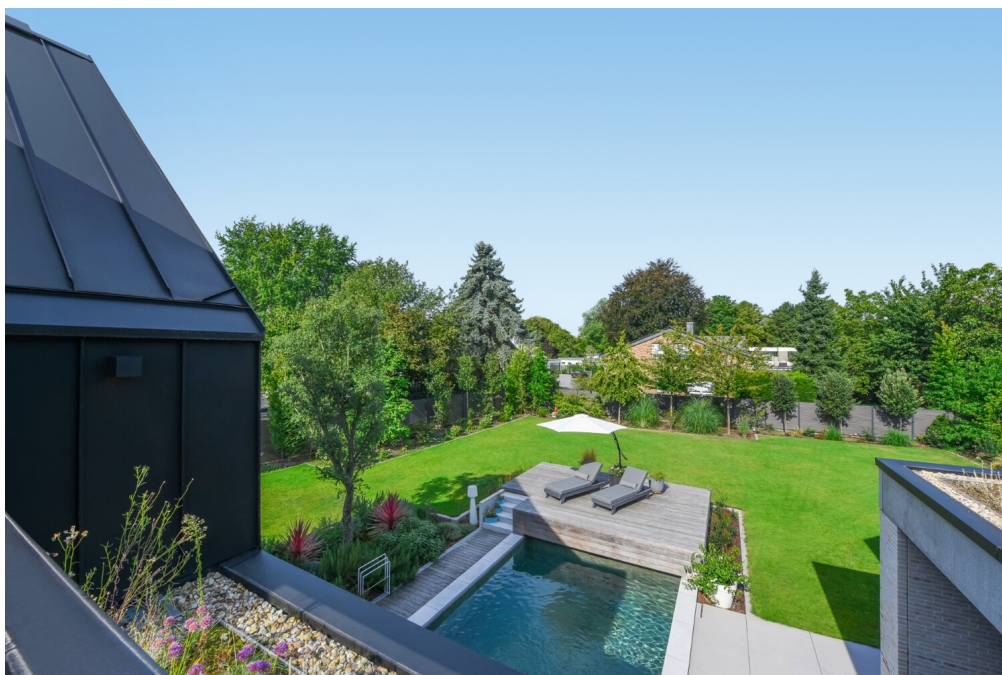
VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



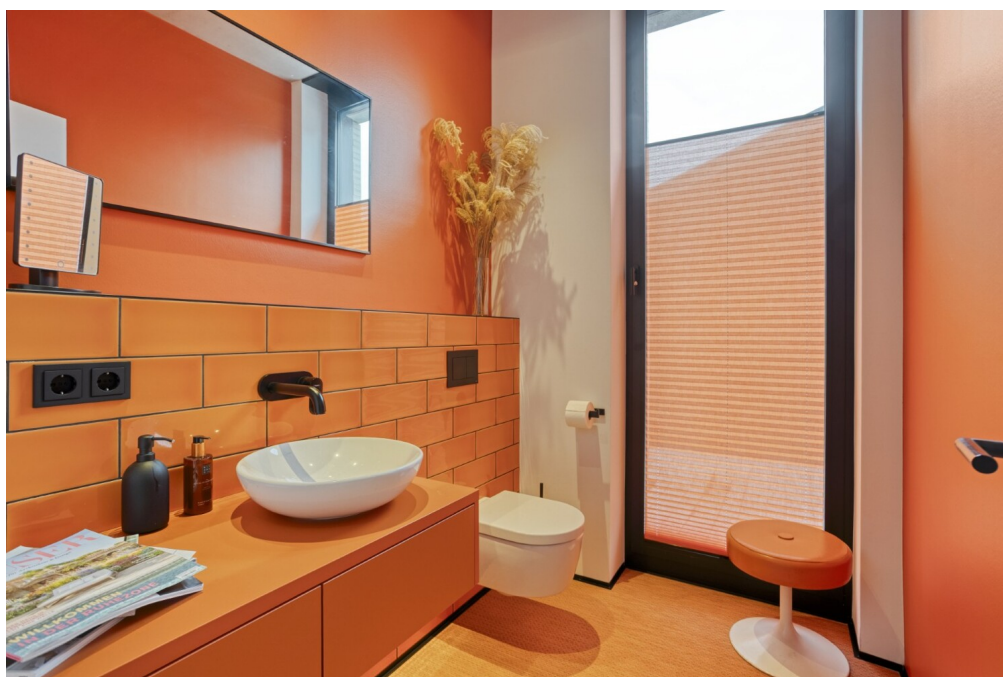
VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



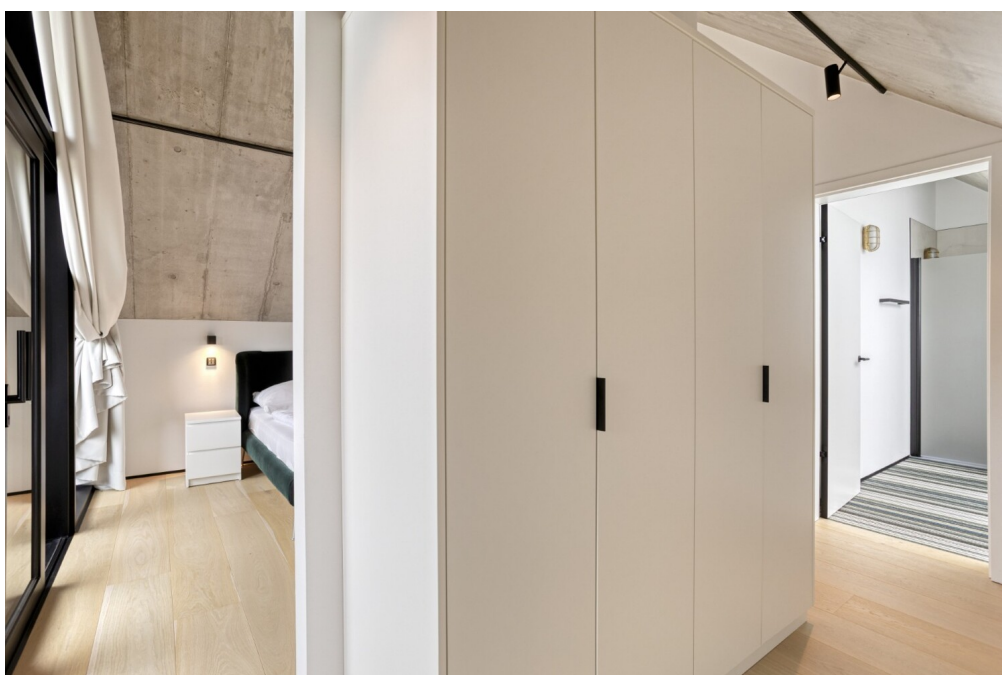
VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az ingatlan



VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Az első benyomás

Ez a 2023-ban épült, különálló, építész által tervezett villa több mint egy ház – ez egy kijelentést tesz. Közvetlenül az idilli Rajna-parti gátnál helyezkedik el, a legmodernebb technológiát ötvözi az időtlen eleganciával, így igazi menedéket nyújt azok számára, akik értékelik a dizájnt, a kényelmet és a fenntarthatóságot. Egy jól átgondolt térkonceptió bontakozik ki közel 400 m² lakótérben, 8 szobával és 3 fürdőszobával, világos helyiségekkel, látványos kilátással és exkluzív belsőépítészettel. Építészet, amely első pillantásra lenyugózó – és közelebből megvizsgálva teljesen meggyőző. Építészet és térérzés: A jellegzetes szerkezet és a letisztult vonalak teszik ezt a villát valóban egyedivé. A padlótól a mennyezetig éro, háromrétegu üvegezésu ablakok a varázslatos kertre nyújtanak kilátást, és páratlan, fénnel és tágassággal teli életélményt teremtenek. Számos erkély és egy tetoterasz bővíti a kültéri lakóteret, egyedi hangulatú pihenőhelyeket teremtve. Tetoterasz és 3 erkély – helyek a kikapcsolódásra, az élvezetre és az időtöltésre. Két különálló tetotér – építészetileg kifinomult, rugalmasan használható. Nyitott alaprajz – zökkenőmentes átmenettel a nappali, a fozés és az étkezés között. Öntött látszóbeton tetofelület – időtlen és tartós. Exkluzív jellemzők. A villa minden részlete a legmagasabb színvonalon készült. A kézművesség és a legmodernebb technológia egy olyan luxus otthont teremt, amely éppoly elokelo, mint amennyire kényelmes. Asztalkészítő által tervezett, dizájnér beépített konyha – Miele gépekkel, egymás melletti hutoszekrénnel és elegáns beépített szekrényekkel. Tágas étkezős konyha – a ház szíve, tökéletes kulináris estékhez. Padlófűtés hutofunkcióval – télen hangulatos, nyáron frissítő. LCN technológia – intelligens épületvezérlés világításhoz, klimatizáláshoz és kényelemhez. Videómegfiggyelo és riasztórendszer – maximális biztonság, diszkrétén integrálva. Elektronikus bejáratí ajtó és elektromos kapu – modern, stílusos életstílus. Egyedi beépített egységek – elegáns tárolóhelyek az egész házban. Technológia és fenntarthatóság. Ez a villa nemcsak építészetí remekmu, hanem technológí útőőő is. A jőőőorientált energiakonceptíók minimálisra csökkentik az űzemeltetési költségeket, miközben védik a környezetet. A+ energíahatékonyságí osztály. Geotermikus energia és fotovoltáikus rendszerek – fenntartható és gazdaságos a hálózati betáplálásnak köszönhetően. Hovisszanyeros szelloztetorendszer. Hoszivattyú a medencéhez. Kert és kültéri terület: A kültéri terület maga a paradicsom. A részletekre való odafigyeléssel megtervezett, tökéletes helyszínt kínál a pihentető órák eltöltéséhez a szabadban. Futott kültéri medence medenceterasszal – nyári estékre, mint például a nyaralás alatt. Álomszeru kert kúttal. Automatikus öntözés locsoló- és csepegtető öntözorendszerekkel. Hangulatos kerti világítás – éjszaka is bemutatja a kültéri teret. Tágas parkolási lehetőség: Garázs 2 parkolóhellyel (szekcionált kapu). További 3 kültéri parkolóhely. Kívánságra egy további, körülbelül 4800 m²-es telek is megvásárolható az

ingatlannal szemben, a Rajna gátja mögött, tágas rekreációs területként (nem építési terület). Ennél közelebb nem is lakhatna a Rajnához. Ez az építész által tervezett villa a Rajna rakpartján mindent ötvöz, ami a kifinomult életet jellemzi: építészeti kifinomultság, legmodernebb technológia, fenntartható energiakoncepciók és exkluzív, páratlan szolgáltatások. Otthon azoknak, akik többet várnak – és a rendkívülit keresik.

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Részletes felszereltség

Diese Villa ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch in puncto Energieeffizienz und Technik ein modernes Meisterwerk. Dank Geothermie, Photovoltaik und intelligenter Gebäudetechnik sind die laufenden Kosten erstaunlich gering.

Durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohnen

Designer-Einbauküche vom Schreiner, ausgestattet mit Miele-Geräten, Side-by-Side Kühlschrank und maßgefertigten Einbauschränken

Bodentiefe Fensterfronten mit Dreifachverglasung und Außenjalousien

Zwei separate Dachgeschosse

Dach aus gegossenem Sichtbeton

Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

LCN-Technik (intelligente Gebäudesteuerung)

Videoüberwachung & Alarmanlage

Elektronische Haustüre und elektrische Toreinfahrt

Energieeffizienzklasse A+

Geothermie & Photovoltaik für maximale Energieeinsparung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Wärmepumpe für Pool

Beheizter Außenpool über Luft-Wärme-Pumpe mit großzügiger Poolterrasse

Traumhafter Garten

Automatische Bewässerung (Sprinkleranlage & Tröpfchenbewässerung, Brunnenbohrung)

Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung

Garage mit 2 Stellplätzen (Wall Box und Sektionaltor)

3 zusätzliche Außenstellplätze

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Minden a helyszínról

Meerbusch Langst-Kierst ist eine der nördlich gelegenen Ortschaften im Meerbuscher Ortsverbund. Unmittelbar am Rheindamm und den Rheinauen und durch den Fährverkehr mit Kaiserswerth verbunden, verwandelt sich die sonst ruhige Lage an Sommertagen in ein Ausflugsziel für Radfahrer und Spaziergänger. Die besondere Ausstrahlung dieses knapp 1000 Einwohner zählenden Ortsteils ist geprägt durch mondäne Villen auf großen Grundstücken mit Rheinblick, sowie Gutshöfen und Reitställen.

In knapp 10 Autominuten gelangt man über das nah gelegene Autobahnnetz zum Flughafen Düsseldorf. Die Königsallee im Düsseldorfer Stadtzentrum ist in 25 Minuten erreichbar und über den Rheindamm radelt es sich idyllisch, entlang des Flusslaufes, in nur 30 Minuten bis hin nach Oberkassel. Nah gelegene Busverbindungen verlinken mit den Knotenpunkten der öffentlichen Verkehrsbetriebe, sowie mit den Meerbuscher Gymnasien.

Besonders hervor zu heben ist die für Meerbusch einzigartige Infrastruktur der direkten Nachbargemeinde Lank-Latum. 2 Grundschulen, Kindergärten, Sportverbände und ein Tennisverein, hervorragende Gastronomien in der ausgedehnten Fussgängerzone, sowie etliche Einkaufsmöglichkeiten, bestätigen den Wert dieser gewachsenen Ortschaft.

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

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.

VP azonosító: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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