

Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Bájos vidéki villa kiváló helyen Büderichben

VP azonosító: 25013173



VÉTELÁR: 1.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 291,83 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.505 m²



Áttekintés
Az ingatlan
Áttekintés: Energia adatok
Az elso benyomás
Részletes felszereltség
Minden a helyszínrol

További információ / adatok

Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	25013173
Hasznos lakótér	ca. 291,83 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1934
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

1.790.000 EUR
Családi ház
Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
2024
Karbantartott
Szilárd
ca. 180 m²
Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	177.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934











































































Az elso benyomás

Itt egy igazán különleges és egyedi ingatlant talál egy tágas telken, amely változatos lehetoségeket és jellegzetes építészetet kínál. Ez az angol vidéki ház stílusú, különálló családi ház 1934/35-ben épült, masszív építési módszerekkel, és körülbelül 291 m² lakóteret kínál két szinten. A tetotér további 70 m² kész lakóteret biztosít. Az alagsor további 120 m² praktikusan hasznosítható teret kínál. A körülbelül 1500 m²-es, utcai felol fallal és sövénnyel körülvett ingatlanra egy motoros, videó megfigyelorendszerrel ellátott kapun keresztül juthat be, amely a ház fobejáratához vezet. Az eredeti bejárati ajtó mögött egy tágas eloszoba található, ahonnan a kandallóval ellátott nagy nappali/étkezobe, valamint az exkluzív étkezos konyhába, a gardróbba, a vendég-WC-be és a zuhanyzós fürdoszobába juthat. A kandallóval ellátott nappali teszi teljessé az ingatlan exkluzivitását. Minimális erofeszítéssel ez a helyiség dolgozószobává vagy könyvtárrá alakítható, lenyugözo kilátással a kertre. Mind a nappali, mind az iroda utóbbi egy padlótól a mennyezetig éro ablakon keresztül közelítheto meg – a tágas, részben fedett teraszra nyílik, amely tökéletes a szabadban tartózkodáshoz. A nappali padlótól a mennyezetig éro ablakain keresztül csodálatos kilátás nyílik a kertre. A nappaliból egy lépcso vezet az emeletre, ahol egy gardróbszobával és erkéllyel rendelkezo fo hálószoba, két gyerekszoba és egy másik szoba található egy tárolószekrénnyel. A fo hálószoba mellett egy luxus fürdoszoba található. Errol az emeletrol egy másik lépcso vezet a padlásra, ahol jelenleg egy további hálószoba található saját fürdoszobával. Az alagsorban különbözo tárolóhelyiségek, egy korábbi légyédelmi óvóhely, amely ma borospinceként ideális, egy muhely, egy mosókonyha és a kazánház található. Van egy másik vendégszoba vagy dolgozószoba is, természetes fénnyel. Az ingatlan elején, mindössze néhány méterre a háztól, egy dupla garázs található két parkolóhellyel elöl, amely boséges helyet biztosít autók és kerékpárok számára. A hátsó kertben egy bájos bajor stílusú teaház áll, amely szaunaként is használható. A házat az elmúlt években folyamatosan modernizálták és karbantartották, legutóbb 2024-ben. Az ablakok többségét új, hangszigetelt meranti fa ablakokra cserélték, a fennmaradó ablakokat pedig 2018-ban. A fürdoszobákat és a márványpadlót 2023 és 2024 között újították fel, a La Cornue tuzhellyel felszerelt luxus konyhát pedig 2022-ben szerelték be. A futési rendszert 2000-ben teljesen kicserélték. Az elektromos bejárati kapu, a videómegfigyelés és a kiterjedt külso világítás mellett rácsos ablakok és acélléces elektromos redonyök biztosítják a magas szintu biztonságot. Egy fedett terasszal és számos verandával ellátott kültéri konyha teszi teljessé ezt az álomingatlant. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot, hogy saját szemével láthassa ezt a ritka lehetoséget. Várjuk jelentkezését! Látogasson el Instagram-oldalunkra: "vonpoll_duesseldorf". Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és naprakész



maradhat.



Részletes felszereltség

- individuelle Architektur und familienfreundliche Raumaufteilung
- Luxus Küche von 2022
- Bäder und Marmorböden teilweise aus 2024
- Fenster teilweise 2018 erneuert
- ausgebautes Dachgeschoss
- Doppelgarage mit Außenplätzen
- großzügige, witterungsgeschütze Terrasse
- mehrere Freisitze im Garten
- romantisches Teehäuschen im Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchsicherheit
- Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern
- teilweise bodentiefe Fenster
- fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich
- Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten



Minden a helyszínrol

Das Objekt befindet sich im Herzen des Meerbuscher Ortsteils Büderich, der unmittelbar vor den Toren Düsseldorfs als Traditionsadresse im Grünen gilt.

Schöne Villen und Einfamilienhauser 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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com