

Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Bájos vidéki villa kiváló helyen Büderichben

VP azonosító: 25013173



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 291,83 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.505 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

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

VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Áttekintés

VP azonosító	25013173
Hasznos lakótér	ca. 291,83 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1934
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Igény szerint
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 180 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	177.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Az első benyomás

Itt egy igazán különleges és egyedi ingatlant talál egy tágas telken, amely változatos lehetőségeket és jellegzetes építészetet kínál. Ez az angol vidéki ház stílusú, különálló családi ház 1934/35-ben épült, masszív építési módszerekkel, és körülbelül 291 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. A tetőtér további 70 m<sup>2</sup> kész lakóteret biztosít. Az alagsor további 120 m<sup>2</sup> praktikusan hasznosítható teret kínál. A körülbelül 1500 m<sup>2</sup>-es, utcai felől fallal és sövényrel 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/étkezőbe, valamint az exkluzív étkezős konyhába, a gardróbba, a vendég-WC-be és a zuhanyzós fürdőszobába juthat. A kandallóval ellátott nappali teszi teljessé az ingatlan exkluzivitását. Minimális erőfeszítéssel ez a helyiség dolgozószobává vagy könyvtárrá alakítható, lenyugózó kilátással a kertre. Mind a nappali, mind az iroda – utóbbi egy padlótól a mennyezetig érő ablakon keresztül közelíthető meg – a tágas, részben fedett teraszra nyílik, amely tökéletes a szabadban tartózkodáshoz. A nappali padlótól a mennyezetig érő ablakain keresztül csodálatos kilátás nyílik a kertre. A nappaliból egy lépcső vezet az emeletre, ahol egy gardróbosobával és erkéllyel rendelkező fő hálószoba, két gyerekszoba és egy másik szoba található egy tárolószekrényvel. A fő hálószoba mellett egy luxus fürdőszoba található. Errol az emeletől egy másik lépcső vezet a padlásra, ahol jelenleg egy további hálószoba található saját fürdőszobával. Az alagsorban különböző tárolóhelyiségek, egy korábbi légvédelmi óvóhely, amely ma borospinceként ideális, egy muhely, egy mosókonyha és a kazánház található. Van egy másik vendégszoba vagy dolgozószoba is, természetes fénnel. Az ingatlan elején, mindössze néhány méterre a háztól, egy dupla garázs található két parkolóhellyel elől, amely bőséges 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 fürdőszobákat és a márványpadlót 2023 és 2024 között újították fel, a La Cornue tuzhellyel felszerelt luxus konyhát pedig 2022-ben szerelték be. A fűtési rendszert 2000-ben teljesen kicserélték. Az elektromos bejárati kapu, a videómegfigyelés és a kiterjedt külső világítás mellett rácsos ablakok és acélléces elektromos redonyok biztosítják a magas szintű biztonságot. Egy fedett terasszal és számos verandával ellátott kültéri konyha teszi teljessé ezt az álomingatlant. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot, hogy saját szemével láthassa ezt a ritka lehetőséget. Várjuk jelentkezését! Látogasson el Instagram-oldalunkra: "vonpoll\_duesseldorf". Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és naprakész maradhat.

**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch**

## **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, witterungsgeschützte Terrasse**
- **mehrere Freisitze im Garten**
- **romantisches Teehäuschen im Garten**
- **offener Kamin im Wohnbereich**
- **Umfangreiche Außenbeleuchtung**
- **Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchssicherheit**
- **Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern**
- **teilweise bodentiefe Fenster**
- **fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich**
- **Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten**

**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## **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 Einfamilienhäuser 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.**

**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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.

**VP azonosító: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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