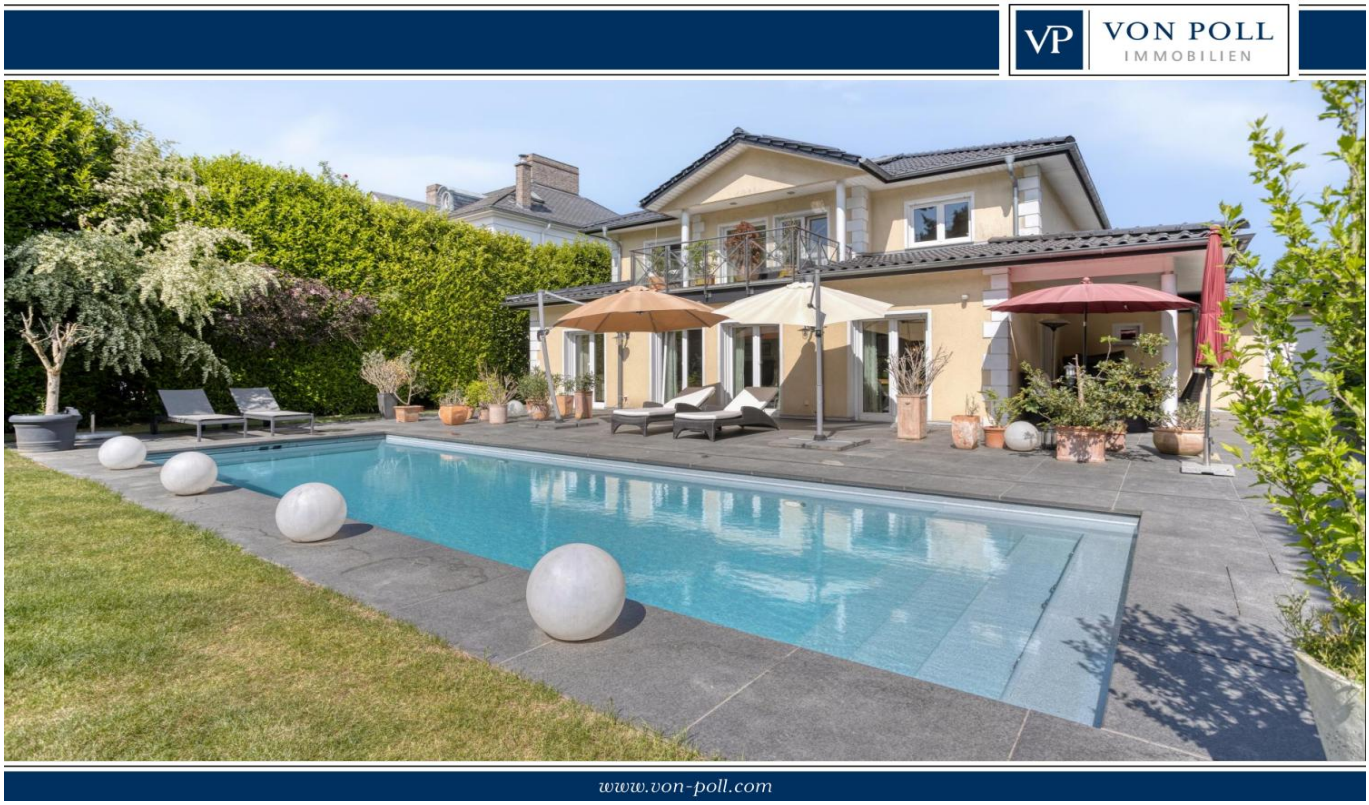
Meerbusch

Affascinante villa cittadina con un tocco mediterraneo

Codice oggetto: 25013082



PREZZO D'ACQUISTO: 2.350.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 274,35 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.175 m²

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013082
Superficie netta	ca. 274,35 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 82 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	138.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

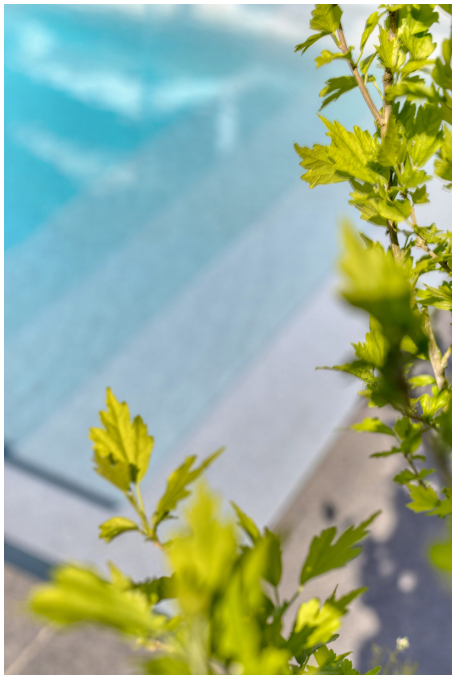
La proprietà

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà

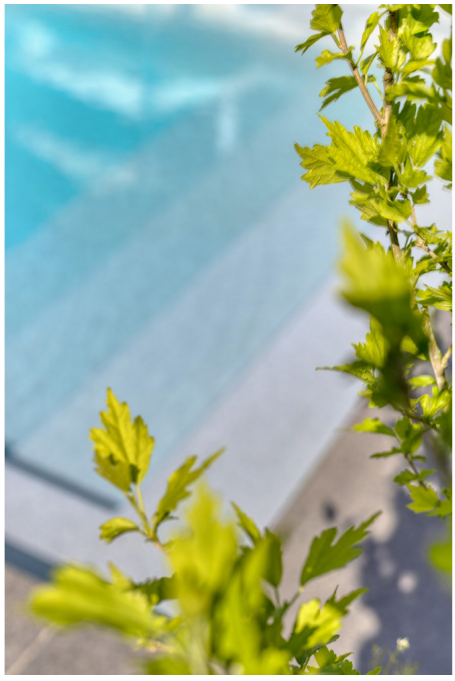
Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

Una prima impressione

Portate a casa la sensazione di vacanza con questa villa, costruita nel 2007 su un terreno di circa 1.175 m². Oggi offre circa 274 m² di superficie abitabile distribuita su sei stanze, offrendo un'esperienza di vita di prima classe. La piscina esterna riscaldata, le ampie terrazze e il giardino appartato creano un'atmosfera vacanziera quasi tutto l'anno. Le tecnologie edilizie all'avanguardia, tra cui il riscaldamento a celle a combustibile e un impianto fotovoltaico con accumulo, garantiscono un'eccellente efficienza energetica. Entrando nella casa attraverso un giardino anteriore recintato e parzialmente pavimentato, troverete una grande reception che conduce all'ampio ingresso. Da qui, la vista si apre direttamente sugli alti soffitti e sul loggiato del piano superiore. A sinistra dell'ingresso si trova la cucina e, a destra, la suite per gli ospiti con una camera da letto, un piccolo corridoio e un bagno privato con doccia. In fondo si trova la zona giorno e pranzo in stile loft, che offre circa 63 m² di spazio abitabile. Qui, l'ampio camino con cornice in marmo crea un'atmosfera accogliente in inverno, mentre in estate le cinque finestre a tutta altezza offrono una transizione fluida verso l'ampia area piscina e il giardino. Questo crea interessanti prospettive e assi visivi, il tutto attraverso le ampie finestre che si affacciano sul giardino circostante e sulla piscina. L'ampia terrazza accanto alla piscina esterna e un patio coperto sul lato della casa offrono ampio spazio per godersi i giorni più belli dell'anno con la famiglia e gli amici. Chi ama allenarsi troverà la sua sfida nel sistema di nuoto controcorrente della piscina. I pannelli solari nella copertura elettrica retrattile della piscina contribuiscono a riscaldare la piscina anche in primavera. La cucina è già dotata di mobili di alta qualità in stile rustico e dispone anche di un utile ripostiglio e di accesso diretto al garage doppio. La scala aperta conduce al soppalco al piano superiore, da cui si accede alle quattro camere da letto di questo livello. La camera da letto principale, climatizzata, dispone di un ampio bagno privato con doccia e vasca e di accesso al balcone di questo livello. Sia il piano terra che il piano superiore sono dotati di tapparelle elettriche per un oscuramento completo. Il piano terra, parzialmente seminterrato, comprende una sala hobby e un locale tecnico, che ospita anche l'attrezzatura per la piscina. Il giardino, con la sua fitta vegetazione, offre ampia privacy ed è mantenuto rigoglioso e verde da un impianto di irrigazione. Accanto alla piscina, una doccia esterna con acqua calda offre refrigerio, mentre un piccolo capanno da giardino offre spazio per riporre gli oggetti. Anche il garage doppio è accessibile dal giardino. È dotato di una porta elettrica e offre ulteriori posti auto antistanti, protetti da un altro cancello che si affaccia sulla strada. Finiture di alta qualità vi attendono in tutta la casa. Pavimenti in pietra e parquet, una cucina componibile di alta qualità e moderne tecnologie edilizie sono solo alcuni esempi. Vi invitiamo cordialmente a fissare un appuntamento per una visita per toccare con mano il fascino e la qualità di questa

proprietà. Visitate anche la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

Dettagli dei servizi

- Gefragte Lage in Alt-Meererbusch
- Moderne Haustechnik
- Parkett- und Steinböden
- Brennstoffenzellen-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

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich inmitten der "Gartenstadt Meererbusch" im Meerbuscher Ortsteil Büderich, 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 Bespiele für Büderichs 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, Büdericher 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

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013082 - 40667 Meerbusch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com