

Meerbusch

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial

**CODICE OGGETTO: 25013114**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 4.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch**

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

**CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25013114	Prezzo d'affitto	4.200 EUR
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	400 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Casa unifamiliare
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2017		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.03.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

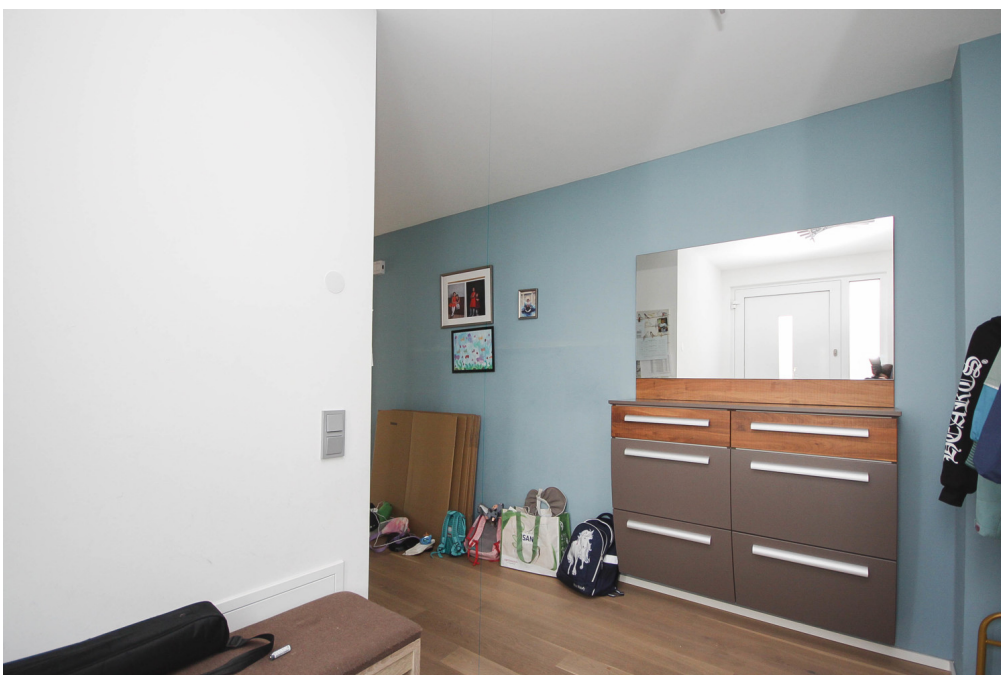
CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





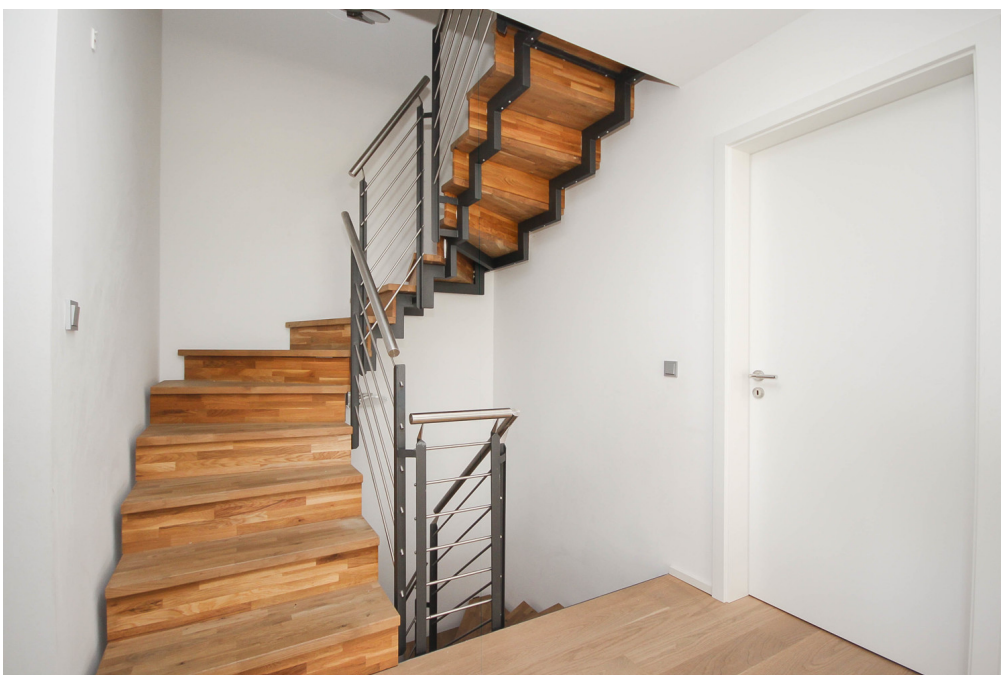
CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



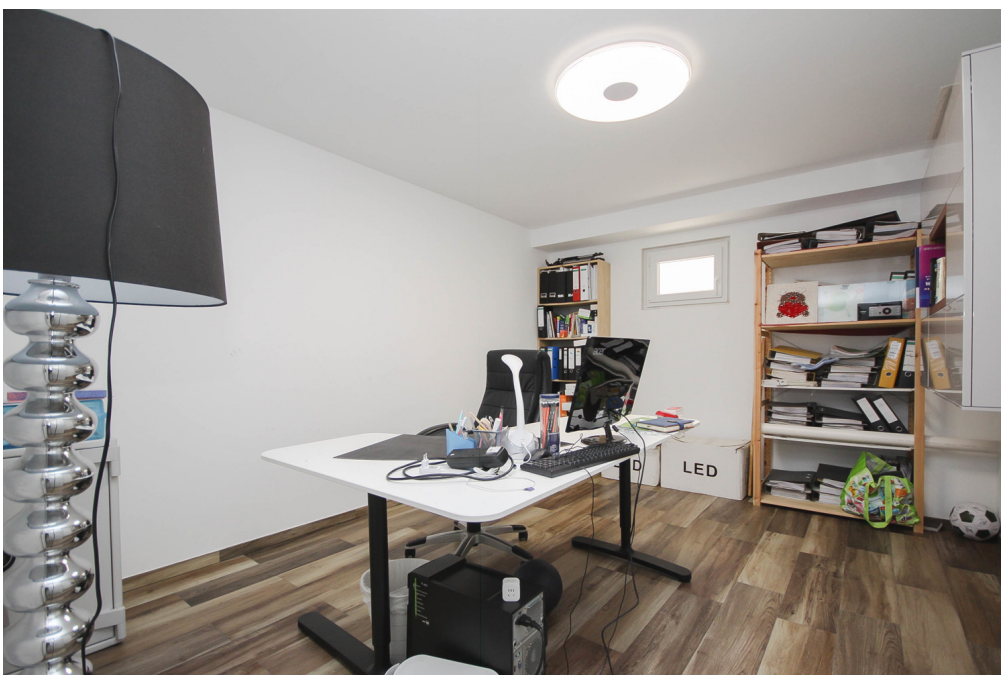
CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde in einem gepflegten Zustand fertiggestellt und überzeugt durch eine moderne Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Mit insgesamt acht Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die vier Schlafzimmer sind ideal, um komfortable Rückzugsorte für alle Familienmitglieder zu schaffen. Zwei gut ausgestattete Badezimmer sorgen dafür, dass auch an hektischen Morgenstunden kein Engpass entsteht.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für gemeinsame Aktivitäten und gesellige Abende. Große Fensterfronten lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die moderne Küche integriert sich nahtlos in den Wohnbereich und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Ein Highlight des Hauses ist die zeitgemäße Ausstattung mit Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt und zugleich energiesparend ist. Zusätzlich wird die Immobilie über Fernwärme beheizt, was zu einer effizienten Energienutzung beiträgt. Diese Kombination ermöglicht ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Der Gartenbereich bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, sondern auch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Ob ein Spielbereich für Kinder, ein Gemüsegarten oder eine Terrasse für entspannte Stunden im Freien – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Lage des Hauses verbindet eine angenehme Wohnumgebung mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet, sodass Sie bequem in die umliegenden Stadtzentren gelangen können. Der Zustand der Immobilie ist durchweg gepflegt, sodass Sie ohne großen Renovierungsbedarf einziehen können. Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Basis für ein harmonisches Familienleben und überzeugt mit seiner funktionalen Gestaltung sowie der hochwertigen Bauweise.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet, und lassen Sie sich von der attraktiven Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Gestaltung begeistern. Ziehen Sie in eine Immobilie ein, die Ihnen und Ihrer Familie zahlreiche Entfaltungsmöglichkeiten bietet, und genießen Sie die angenehme Wohnumgebung in einer gewachsenen Nachbarschaft.

**CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Meerbusch-Büderich. Büderich liegt nördlich der Stadt Neuss und grenzt im Osten an Düsseldorf und 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. Ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen runden das Bild einer ausgezeichneten Infrastruktur ab.

### Kindergärten:

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  
Kindergarten Mobile, Necklenbroicher Str. 15a, 40667 Meerbusch  
Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch  
Lerngut Kindertagesstätte, Necklenbroicher Str. 74, 40667 Meerbusch  
Montessori Kinderhaus Meerbusch, Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch  
Bears& Book Kindergarten, Moerser Str. 127, 40667 Meerbusch

### Grundschulen:

Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch  
St. Mauritiuschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch  
Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

### Weiterführende Schulen:

Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch

### Bahnlinien:

U70, U74, U76

Fernstraßen:

A44, A52, A57

Buslinien:

071, 829, 830, 831, 832, 839

**CODICE OGGETTO: 25013114 - 40667 Meerbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.3.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 64.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25013114 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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