

Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Esclusiva villa progettata da un architetto sulla riva del Reno: vivere al massimo livello

Codice oggetto: 25013147



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.786 m²

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013147
Superficie netta	ca. 400 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	19.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



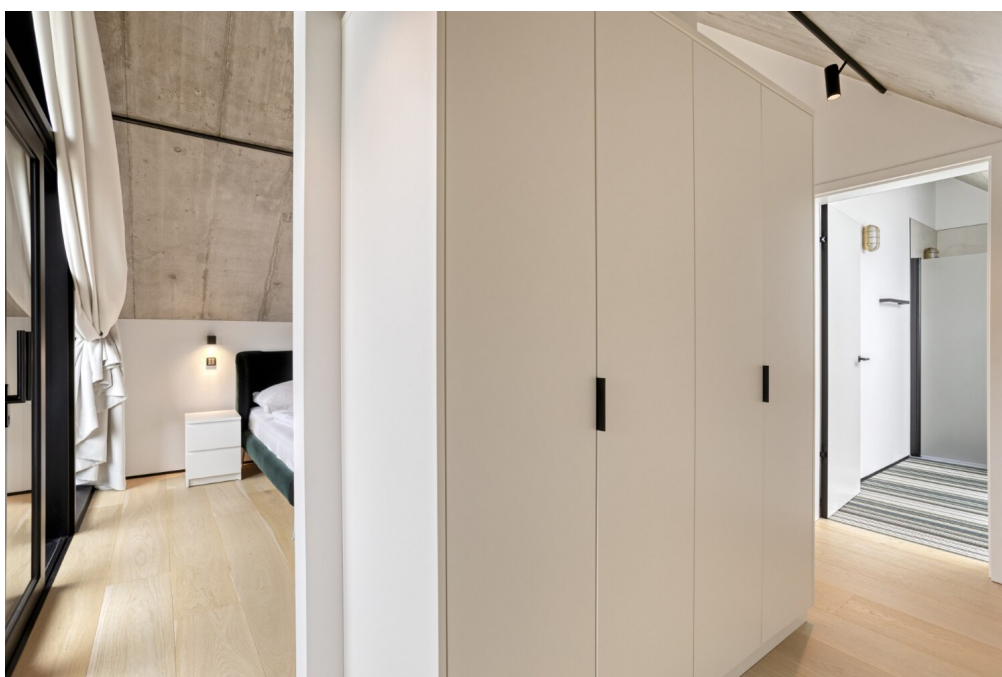
Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

La proprietà



Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Una prima impressione

Questa villa indipendente progettata da un architetto, costruita nel 2023, è più di una semplice casa: è un'affermazione di stile. Situata direttamente sull'idilliaca diga del Reno, coniuga tecnologia all'avanguardia ed eleganza senza tempo, creando un rifugio per chi apprezza design, comfort e sostenibilità. Un concept spaziale ben studiato si sviluppa su quasi 400 m² di superficie abitabile, con 8 camere e 3 bagni, ambienti luminosi, viste spettacolari e un design d'interni esclusivo. Un'architettura che affascina a prima vista e convince completamente a un esame più attento. Architettura e senso dello spazio: la costruzione distintiva e le linee pulite rendono questa villa davvero unica. Le finestre a tutta altezza con tripli vetri offrono una vista sull'incantevole giardino e creano un'esperienza abitativa senza pari, piena di luce e spaziosità. Diversi balconi e una terrazza sul tetto estendono lo spazio abitativo all'aperto, creando rifugi dall'atmosfera unica. Terrazza sul tetto e 3 balconi: luoghi per rilassarsi, godersi la vita e soffermarsi. Due piani mansardati separati: architettonicamente sofisticati, utilizzabili in modo flessibile. Open space – con transizioni fluide tra soggiorno, cucina e sala da pranzo. Tetto in calcestruzzo a vista – senza tempo e costruito per durare. Caratteristiche esclusive. Ogni dettaglio di questa villa è eseguito secondo i più alti standard. Artigianato e tecnologia all'avanguardia creano una casa lussuosa, tanto prestigiosa quanto confortevole. Cucina di design su misura realizzata da un ebanista – con elettrodomestici Miele, frigorifero side-by-side ed eleganti mobili a muro. Ampia cucina abitabile – il cuore della casa, perfetta per le serate culinarie. Riscaldamento a pavimento con funzione di raffreddamento – accogliente d'inverno, rinfrescante d'estate. Tecnologia LCN – controllo intelligente dell'edificio per illuminazione, clima e comfort. Videosorveglianza e sistema di allarme – massima sicurezza, discretamente integrato. Porta d'ingresso elettronica e cancello elettrico – vivere moderno con stile. Mobili a muro su misura – eleganti vani portaoggetti in tutta la casa. Tecnologia e sostenibilità. Questa villa non è solo un capolavoro architettonico, ma anche un pioniere tecnologico. I concetti energetici orientati al futuro riducono al minimo i costi di gestione, proteggendo al contempo l'ambiente. Classe di efficienza energetica A+. Energia geotermica e fotovoltaica – sostenibili ed economici grazie all'immissione in rete. Sistema di ventilazione con recupero di calore. Pompa di calore per la piscina. Giardino e spazi esterni: gli spazi esterni sono un paradiso in sé. Progettati con grande attenzione ai dettagli, offrono l'ambiente perfetto per trascorrere ore di relax all'aperto. Piscina esterna riscaldata con terrazza, per serate estive come in vacanza. Giardino da sogno con pozzo. Irrigazione automatica tramite sistemi di irrigazione a pioggia e a goccia. Illuminazione suggestiva del giardino, che valorizza lo spazio esterno anche di notte. Ampio parcheggio disponibile: garage con 2 posti auto (portone sezionale). 3 posti auto esterni aggiuntivi. Se lo si desidera, è

possibile acquistare un ulteriore terreno di circa 4.800 m² di fronte alla proprietà, dietro la diga del Reno, come spaziosa area ricreativa (non edificabile). Non si può vivere più vicini al Reno. Questa villa progettata da un architetto sulle rive del Reno combina tutto ciò che definisce un'abitazione di lusso: raffinatezza architettonica, tecnologia all'avanguardia, concetti energetici sostenibili e comfort esclusivi e ineguagliabili. Una casa per chi si aspetta di più e cerca lo straordinario.

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Tutto sulla posizione

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 Gastronomie in der ausgedehnten Fussgängerzone, sowie etliche Einkaufsmöglichkeiten, bestätigen den Wert dieser gewachsenen Ortschaft.

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013147 - 40668 Meerbusch – Langst-Kierst, Niederrhein

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