

Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## Affascinante villa di campagna in posizione privilegiata a Büderich

Codice oggetto: 25013173



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 291,83 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.505 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - 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: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013173
Superficie netta	ca. 291,83 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 180 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>177.30 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.05.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1934</b>

Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büberich - Meerbusch**

## Una prima impressione

Qui troverete una proprietà davvero speciale e altamente personalizzata su un ampio terreno, che offre diverse possibilità e un'architettura distintiva. Questa casa unifamiliare indipendente in stile country inglese è stata costruita nel 1934/35 con solidi metodi di costruzione e offre circa 291 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su due livelli. La mansarda offre ulteriori 70 m<sup>2</sup> di superficie abitabile finita. Il seminterrato offre ulteriori 120 m<sup>2</sup> di spazio utile. Si accede alla proprietà di circa 1.500 m<sup>2</sup>, delimitata da un muro e una siepe sul lato strada, attraverso un cancello motorizzato con videosorveglianza, che conduce all'ingresso principale della casa. Dietro la porta d'ingresso originale, si trova un ampio ingresso, da cui si accede all'ampia zona soggiorno/pranzo con camino, nonché all'esclusiva cucina abitabile, al guardaroba, al bagno per gli ospiti e al bagno con doccia. Un salotto con camino completa l'esclusività di questa proprietà. Con il minimo sforzo, questa stanza potrebbe essere trasformata in uno studio o in una biblioteca con una splendida vista sul giardino. Sia la zona giorno che lo studio, quest'ultimo accessibile tramite una vetrata a tutta altezza, si aprono sull'ampia terrazza parzialmente coperta, perfetta per godersi l'aria aperta. Le vetrate a tutta altezza del soggiorno offrono anche una splendida vista sul giardino. Una scala conduce dalla zona giorno al piano superiore, dove si trovano una camera da letto padronale con cabina armadio e balcone, due camerette per bambini e un'altra stanza con ripostiglio. Un lussuoso bagno padronale è adiacente alla camera da letto principale. Da questo piano, un'altra scala conduce alla mansarda, che attualmente ospita un'ulteriore camera da letto con bagno en-suite. Il seminterrato ospita vari ripostigli, un ex rifugio antiaereo ora ideale come cantina, un laboratorio, una lavanderia e il locale caldaia. C'è anche un'altra camera per gli ospiti o studio con luce naturale. Nella parte anteriore della proprietà, a pochi metri dalla casa, si trova un garage doppio con due posti auto antistanti, che offre ampio spazio per auto e biciclette. Nel giardino sul retro si trova un'affascinante sala da tè in stile bavarese, che potrebbe essere utilizzata anche come sauna. La casa è stata costantemente modernizzata e sottoposta a manutenzione negli ultimi anni, l'ultima delle quali nel 2024. La maggior parte delle finestre è stata sostituita con nuove finestre insonorizzate in legno Meranti, mentre le restanti sono state sostituite nel 2018. I bagni e i pavimenti in marmo sono stati ristrutturati tra il 2023 e il 2024 e la lussuosa cucina componibile con piano cottura La Cornue è stata installata nel 2022. L'impianto di riscaldamento è stato completamente sostituito nel 2000. Oltre al cancello d'ingresso elettrico, alla videosorveglianza e all'ampia illuminazione esterna, le finestre con inferriate e le tapparelle elettriche con lamelle in acciaio garantiscono un elevato livello di sicurezza. Una cucina esterna con terrazza coperta e diversi patii completano questa proprietà da sogno. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare di persona questa rara opportunità. Non vediamo l'ora di sentirvi! Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf". Lì troverete altre interessanti offerte immobiliari e rimarrete aggiornati.

**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - 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)**