Meerbusch

Charmante Stadtvilla mit mediterranem Flair

Número da propriedade: 25013082

PREÇO DE COMPRA: 2.350.000 EUR • **ÁREA:** ca. 274,35 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.175 m²

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	25013082
Área	ca. 274,35 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2007
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	2.350.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 82 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.07.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	138.90 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

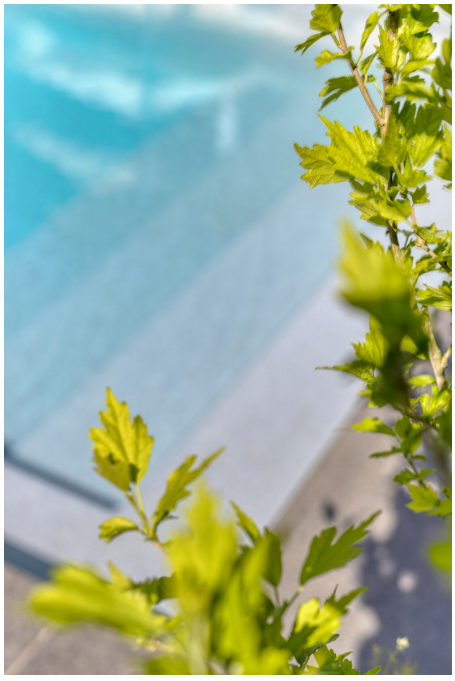
O imóvel

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel

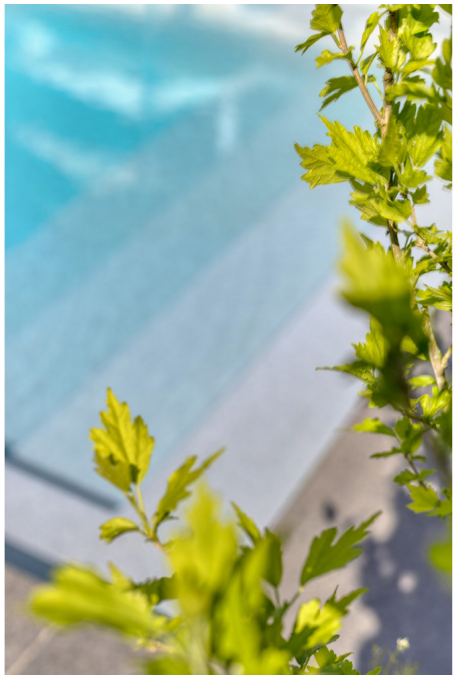
Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

O imóvel



Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Uma primeira impressão

Holen Sie sich den Urlaub nach Hause, denn diese auf einem rund 1.175 m² großen Grundstück im Jahr 2007 errichtete Villa bietet Ihnen heute auf ca. 274 m² Wohnfläche und insgesamt 6 Zimmern Wohnen auf höchstem Niveau, wobei der beheizte Außenpool, die großzügigen Terrassenflächen und der uneinsehbare Garten fast ganzjährig für Urlaubsgefühle sorgen.
Eine absolut moderne Gebäudetechnik mit Brennstoffzellen-Heizung und Photovoltaikanlage mit Speicher sorgen zudem für eine hervorragende Energieeffizienz.

Über den mit Zaun und Mauer eingefassten und teilweise gepflasterten Vorgarten betreten Sie das Haus durch einen repräsentativen Empfangsbereich in das großzügige Entrée, von dem der Blick direkt auf die hohen Decken und die offene Galerie des Obergeschosses fällt. Vom Entrée gelangen Sie zur Linken in die Küche und zur Rechten in den Gästebereich mit Schlafzimmer, kleiner Diele und eigenem Duschbad. Vor Kopf liegt der loftartige Wohn- und Essbereich mit rund 63 m² Wohnfläche. Hier sorgt der große in Marmor gefasste Kamin für wohlige Atmosphäre im Winter, während die 5 bodentiefen Fenster im Sommer einen nahtlosen Übergang auf den großzügigen Poolbereich und in den Garten bieten. So entstehen interessante Licht- und Blickachsen, die allesamt durch große Fensterfronten in den umliegenden Garten- und Poolbereich führen.
Die große Terrasse am Außenpool sowie ein überdachter Freisitz seitlich am Haus bieten viel Platz, um hier mit Familie und Freunden die schönen Tage des Jahres zu genießen. Und wer es sportlich mag, findet in der Gegenstromanlage des Pools seinen Gegner. Solarpanelen im elektrischen Rollenverdeck des Pools unterstützen die Beheizung des Pools schon im Frühling.

Die Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche im Landhaus-Stil ausgestattet und hat zudem einen nützlichen Abstellraum und direkten Zugang in die Doppelgarage.

Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangen Sie auf die Galerie des Obergeschosses und erreichen von dort die vier Schlafzimmer der Etage. Der klimatisierte Masterbedroom verfügt hier über ein großzügiges Badezimmer en suite mit Dusche und Badewanne und Zugang zum Balkon dieser Ebene. Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss lassen sich alle Räume mit elektrischen Rollläden verdunkeln.

Im teilunterkellerten Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum sowie der Technikraum, in dem auch die Schwimmbadtechnik untergebracht ist.

Der Garten bietet Ihnen durch seine dichte Bepflanzung viel Privatsphäre und kaum einsehbar und wird mit einem Bewässerungsystem traumhaft grün gehalten. Neben dem Pool sorgt eine Außendusche mit warmen Wasser für Abkühlung und ein kleines Gartenhaus sorgt für Stauraum im Außenbereich. Die Doppelgarage erreichen Sie ebenfalls zusätzlich durch den Garten. Diese ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet und bietet davor Platz für weitere Stellplätze, die zur Straße hin durch ein weiteres Tor gesichert sind.

Auf allen Ebenen des Hauses erwartet Sie hier zudem eine hochwertige Ausstattung. Stein- und Parkettböden, eine hochwertige Einbauküche und die moderne Gebäudetechnik sind hier nur einige Beispiele.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, einen Besichtigungstermin vor Ort zu vereinbaren, um sich selbst vom Charme und der Qualität der Immobilie zu überzeugen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25013082 - 40667 Meerbusch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com