

Meerbusch

# Luxuriöses, modernes und energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*CODE DU BIEN: 25013072*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 354 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25013072   |
| Surface habitable      | ca. 167 m² |
| Pièces                 | 4          |
| Chambres à coucher     | 3          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 2021       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.499.000 EUR                                                            |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,5 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine        |

**CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch**

## Informations énergétiques

|                                                  |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol    |
| Chauffage                                        | ELECTRICITY             |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.08.2032              |
| Source<br>d'alimentation                         | Chaleur<br>géothermique |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 26.70 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2022                      |

CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété





Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch

## Une première impression

Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und idyllischem Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 überzeugt durch moderne Architektur, eine exzellente Ausstattung und einen durchdacht gestalteten Außenbereich. Auf einem rund 354 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück bietet das Haus eine Wohnfläche von etwa 167 m<sup>2</sup> – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Komfort, Design und Funktionalität schätzen.

Schon der Eingangsbereich beeindruckt mit einem großzügigen Entree und einem maßgefertigten Garderobenschrank mit Spiegelfront. Ein elegantes Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die offene Küche ist ein echtes Highlight: Ausgestattet mit Premium-Geräten von Miele, Siemens und Liebherr sowie einem Quooker für Heiß-, Kalt- und Sprudelwasser. Arbeitsflächen aus echtem Granit und eine stilvolle Bartheke unterstreichen den hochwertigen Charakter. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt mit bodentiefen Fenstern, eleganter Einrichtung (übernahmebereit) und angenehmer Raumtemperatur zum Wohlfühlen ein. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, zwei Klimageräte, Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster sorgen für ein durchgehend angenehmes Raumklima.

Im oberen Stockwerk finden sich drei Schlafzimmer, darunter das großzügige Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad en Suite inklusive Badewanne, Dusche und Bidet. Zwei weitere Zimmer teilen sich ein modern ausgestattetes Duschbad – ideal für Kinder, Gäste oder als Homeoffice.

Die L-förmige Terrasse mit überdachter Lounge, Grillbereich und Beamer-Möglichkeit ist der perfekte Ort für gesellige Abende. Die liebevoll angelegte Gartenfläche bietet Privatsphäre und Erholung gleichermaßen. Eine Photovoltaikanlage mit Einspeisung sorgt dabei für umweltfreundliche Energiegewinnung. Die geflüßte Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Wallbox und direktem Gartenzugang ergänzt das Raumangebot ideal. Ein modernes Bus-System ermöglicht die intelligente Steuerung von Licht, Heizung und mehr. Darüber hinaus liegt das Haus in einer privat zugänglichen Anliegerstraße ruhig, sicher und familienfreundlich.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint Design, Technik und Wohnqualität auf

höchstem Niveau. Einziehen, wohlfühlen und genießen – hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

**CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch**

## Détails des commodités

- Türöffnung per Fingerabdruck möglich
- großes Entrée
- geräumiges und modernes Gäste-WC
- Garderobeneinbauschränk mit großen Spiegelflächen
- Hauswirtschaftsraum / Technikraum mit Einbauküche
- schöne und zeitlose Einbauküche mit Quooker für Heißwasser und Sprudelwasser, E-Geräte von Miele
- großer und heller Wohn-/Essbereich
- elegante Möblierung kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden
- großer Flur im ersten Obergeschoss
- 2 Schlafzimmer und Badezimmer im vorderen Bereich
- Elternschlafzimmer mit Ankleide / voll verspiegelt und großem Badezimmer mit Badewanne und Dusche en Suite
- L-förmige Terrasse mit Lounge Bereich und Beamermöglichkeit im Außenbereich, Essgruppe und Grillplatz
- bodentiefe Fenster (3-fach verglast)
- elektrische Außenrolläden
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Bus-System (optional über Smartphone steuerbar)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage im EG und OG
- hochwertiger Parkettboden
- große Doppelgarage, gefliest mit Strom, elektrischen Sektionaltor und Zugang zum Garten
- Wallbox
- uneinsehbarer Garten
- Photovoltaikanlage
- Lage in Privatstraße
- Erbpachtgrundstück

**CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch**

## Tout sur l'emplacement

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es 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. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

### Kindergärten:

KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch

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

Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch

### Grundschulen:

Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch

St. Mauritiussschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch

Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

### Weiterführende Schulen:

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

Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch

### Bahnlinien:

U70, U74, U76

### Buslinien:

SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

**CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
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.

**CODE DU BIEN: 25013072 - 40667 Meerbusch**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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