Meerbusch

Luxuriöses, modernes und energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 25013072

VÉTELÁR: 1.499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 354 m²

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Áttekintés

VP azonosító	25013072
Hasznos lakótér	ca. 167 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2021
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,5 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2032
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	26.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az ingatlan

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Az elso benyomás

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 m² großen Erbpachtgrundstück bietet das Haus eine Wohnfläche von etwa 167 m² – 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 gefließte 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.

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Részletes felszereltség

- Türöffnung per Fingerabdruck möglich
- großes Entrée
- geräumiges und modernes Gäste-WC
- Garderobeneinbauschrank 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

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Minden a helyszínrol

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. Mauritiusschule, 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, 839Meerbusch – Büderich - zentral

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25013072 - 40667 Meerbusch

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com