

Meerbusch – Meerbusch

# Charmantes, historisches Stadthaus mit viel Platz in begehrter Lage von Büderich

Objektnummer: 24013093



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

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013093	Kaufpreis	1.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 228 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	5	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung / Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





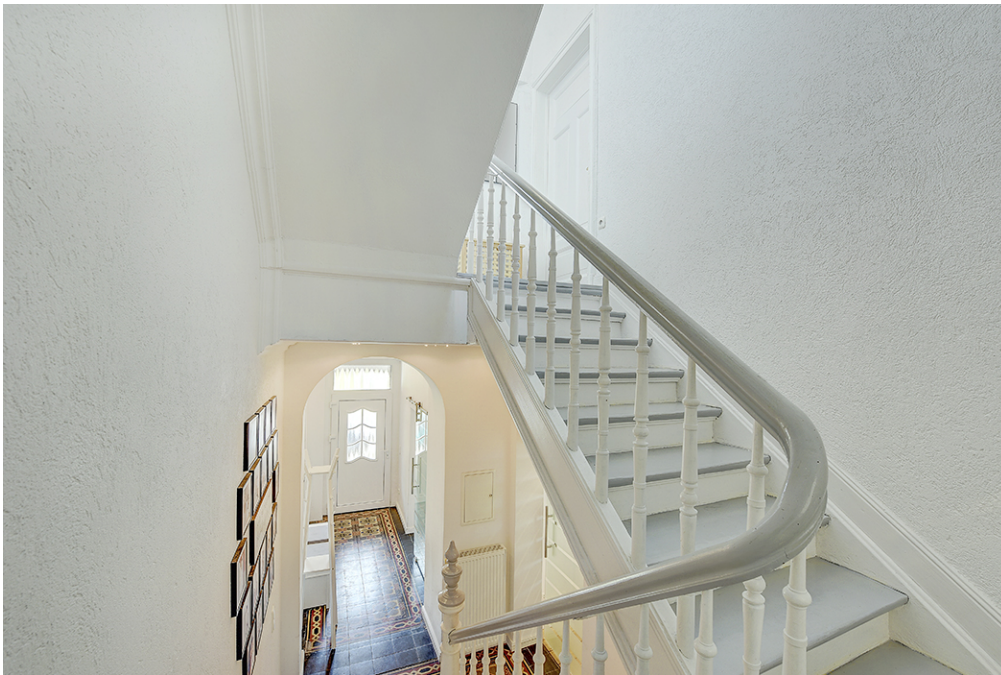
Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Die Immobilie

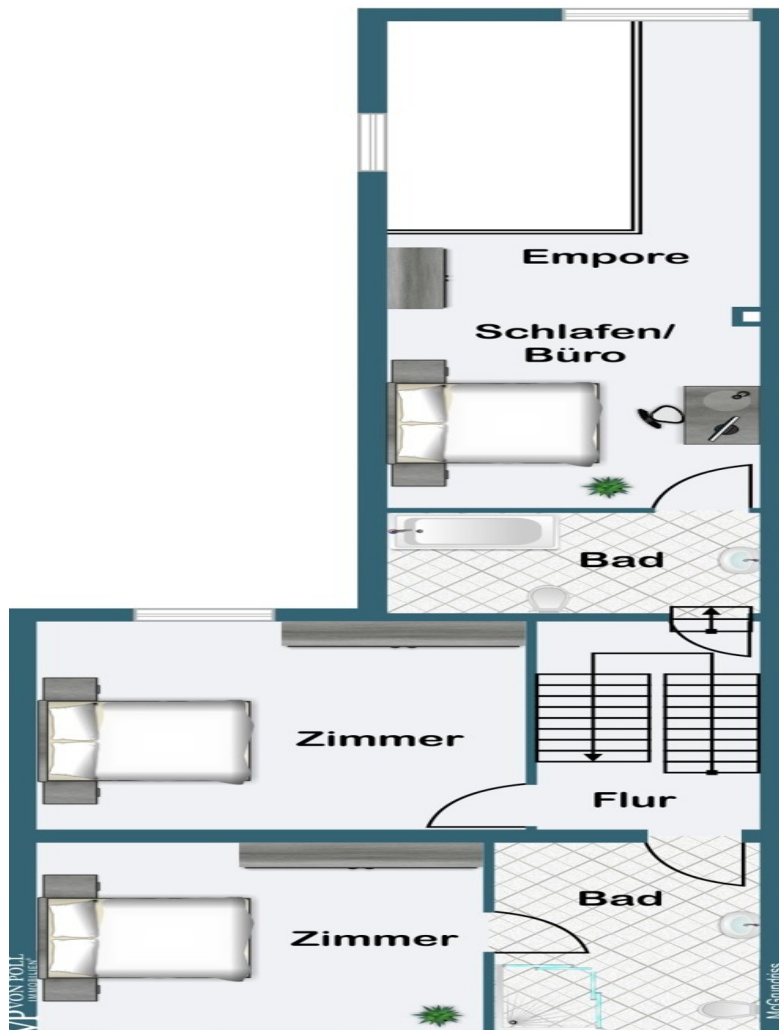


Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

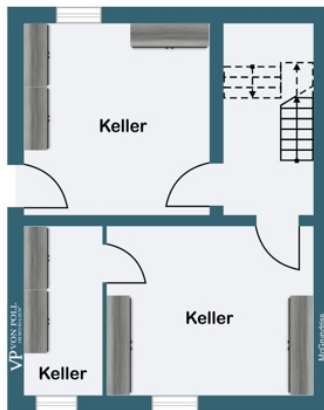
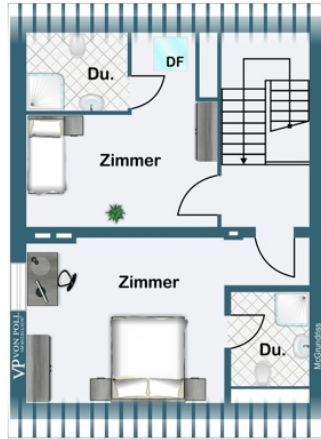
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Stadthaus befindet sich in begehrter und zentraler Wohnlage von Büderich. Das schöne Backsteinhaus aus dem Ursprungsjahr 1905 mit einzigartigem Charme wurde seit 2010 kontinuierlich renoviert und modernisiert. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein sehr stilvolles Anwesen. Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie eine helle Diele mit schönen alten Steinfliesen, von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Essbereich sowie die offene Küche mit hochwertiger Ausstattung. Über einen Flur, vorbei an einem Gäste-WC, einem Abstellraum und einem Durchgangszimmer mit Duschbad gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, angrenzendem Wintergarten und Blick in den nach Südwesten ausgerichteten Garten. Der vom Wohnzimmer zugängliche Garten mit vielen Sitzgelegenheiten und die Atrium-Terrasse zwischen Küche und Wohnzimmer lassen keine Wünsche offen, um die Sonne zu genießen. Wieder zurück in den Dielenbereich des Hauses, gelangen Sie über eine Holzterrasse in das 1. Ober- sowie Dachgeschoss. Beide Ebenen verfügen über jeweils zwei große Schlafräume mit Bädern, welche in den letzten Jahren modernisiert wurden. Zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss befindet sich ein Zugang zur Galerieebene über dem Wohnzimmer, welche aktuell als Büro und Bibliothek genutzt wird. Im Untergeschoss des Hauses (Vorderhaus) finden Sie neben dem Technik- bzw. Vorratsraum auch einen Waschkraum. Ob als Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus, auf ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben Sie vielfältige Möglichkeiten, Ihren Wohnraum zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser geschmackvollen Immobilie im Herzen von Meerbusch-Büderich.

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Ausstattung und Details

- Parkettfußboden im Wohnbereich
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Ausgebauter Wintergarten
- Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- Holzdielen im Küchen- und Essbereich & stilgerechte alte Steinfliesen im Eingangsbereich
- Neue Haustüre aus dem Jahre 2017
- Weiße Kunststofffenster im gesamten Haus (Größtenteils Ton-Stop-Fenster)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Abstellkammer
- Elektrische Rollläden im vorderen Bereich des Erdgeschosses sowie im OG Schlafzimmer
- 2015 Erneuerung des Daches im Anbau
- Badewanne mit Whirlpool-Charakter
- Kellerräume (incl. Waschküche)
- Komplette neue Elektrik im Haus aus 2017
- Isolierung des Daches im Vorderhaus
- 4-5 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer
- Haupthaus unterkellert
- 2012 Erneuerung der Heizungsanlage
- Waschkeller

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Meerbusch-Büderich. Büderich liegt nördlich der Stadt Neuss und grenzt im Osten an Düsseldorf und 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. Ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen runden das Bild einer ausgezeichneten Infrastruktur ab. Kindergärten: 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 Kindergarten Mobile, Necklenbroicher Str. 15a, 40667 Meerbusch Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch Lerngut Kindertagesstätte, Necklenbroicher Str. 74, 40667 Meerbusch Montessori Kinderhaus Meerbusch, Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch Bears& Book Kindergarten, Moerser Str. 127, 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: Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch Bahnlinien: U70, U74, U76 Fernstraßen: A44, A52, A57 Buslinien: 071, 829, 830, 831, 832, 839 Supermärkte: Edeka, Aldi, Penny, Netto, Alnatura, denn's Biomarkt, dm und Rossmann

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. 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.

Objektnummer: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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