

Meerbusch – Meerbusch

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Grundstück in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 22013083



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

PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 786 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – 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: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22013083
Surface habitable	ca. 122,01 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1961
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	720.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	146.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



**VP 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)



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La propriété





CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Une première impression

In einer ruhigen Straße von Meerbusch Büderich befindet sich dieses familienfreundliche Einfamilienhaus auf einem ca. 786m<sup>2</sup> großen Grundstück mit westlicher Ausrichtung. Das Haus wurde im Jahr 1961 in solider Massivbauweise errichtet und in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. Über den großzügigen Vorgarten betritt man das Haus. Angrenzend zum Entrée befindet sich das offene, geräumige Wohn- und Esszimmer mit jeweils großen Fenstern, von denen man ins Grüne des Gartens blickt. Die Küche ist vom Flur aus zu erreichen, welche zu Geselligkeit mit Familie und Freunden einlädt. Hier erwartet Sie bereits eine Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und einem speziell angefertigten Spülbecken, die Hobbyköchen viel Freude bereiten wird. Die überdachte Gartenterrasse, die Sie über die Küche betreten, bietet bei jedem Wetter die Möglichkeit an, die Abendruhe zu genießen. Ein Gäste-WC befindet sich ebenso auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Bad mit Badewanne und Tageslicht. Ein Balkon komplettiert den Grundriss dieser Etage. Das Kellergeschoss bietet neben einem großen Hobbyraum einen Abstellraum sowie eine große Waschküche mit Zugang zum Garten. Auch energetisch kann das Haus punkten, denn die Gasheizung im Haus wurde bereits 2018 erneuert und ein neuer Boiler aus 2023 versorgt das Haus mit Warmwasser. Der große Garten hinter dem Haus bietet viel Platz zum Spielen und Erholen. Im Vorgarten lassen sich 3 bis 4 PKW-Stellplätze einrichten. Zudem gibt es eine Garage mit einem elektrisch steuerbaren Tor. Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Détails des commodités

Das Haus wurde zwischen 2005 und 2018 umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand.

- großes Grundstück
- offener Wohn- und Essbereich
- Parkettboden
- Fenster und Türen aus 2005/2007
- Elektrische Rollos im Erdgeschoss
- Wärmepumpe für die Warmwasserversorgung
- Heizungsanlage aus 2018
- Sonnenterrasse mit Überdachung
- Garten mit Gartenhaus
- Sitzecke im Garten
- abschließbare Garage und 3-4 Stellplätze
- verkehrsberuhigte Lage



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Tout sur l'emplacement

Meerbusch-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 eine 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. Mauritiuschule, 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 Bundesautobahn: A44, A52, A57 Buslinien: SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839 Meerbusch – Büderich - zentral Supermärkte: Aldi Süd, Edeka, dm, Netto, denn's Biomarkt, Alnatura Shopping: Deutsches Eck, Vodafone, Telekom, Tchibo, Kieffermanns Restaurant: Restaurant Haus Büderich, Düsseldorfer Str. 71, 40667 Meerbusch Restaurant Vittoria, Düsseldorfer Str. 39, 40667 Meerbusch Brauereiausshank Gulasch (regio.), Alter Kirchweg 40, 40667 Meerbusch Trattoria Enoteca Luca (ital.), Dorfstraße 72, 40667 Büderich Haus Meer (frz.), Moerser Str. 129, 40667 Meerbusch Krankenhaus: Alexianer Klinik, Am Eisenbrand 20B, 40667 Meerbusch Koebe Klinik, Niederlöricker Str. 33, 40667 Meerbusch Schön Klinik Düsseldorf - Fachzentrum für Allgemeine Chirurgie & Viszeralchirurgie, Am Heerdter Krankenhaus 2, 40549 Düsseldorf Naherholung: Rheinufer

CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 146.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.



CODE DU BIEN: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Contact

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

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)