

Meerbusch – Meerbusch

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

VP azonosító: 24013093



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

VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 680 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Áttekintés

VP azonosító	24013093
Hasznos lakótér	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1905
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.190.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	27.11.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan





VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – 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)



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



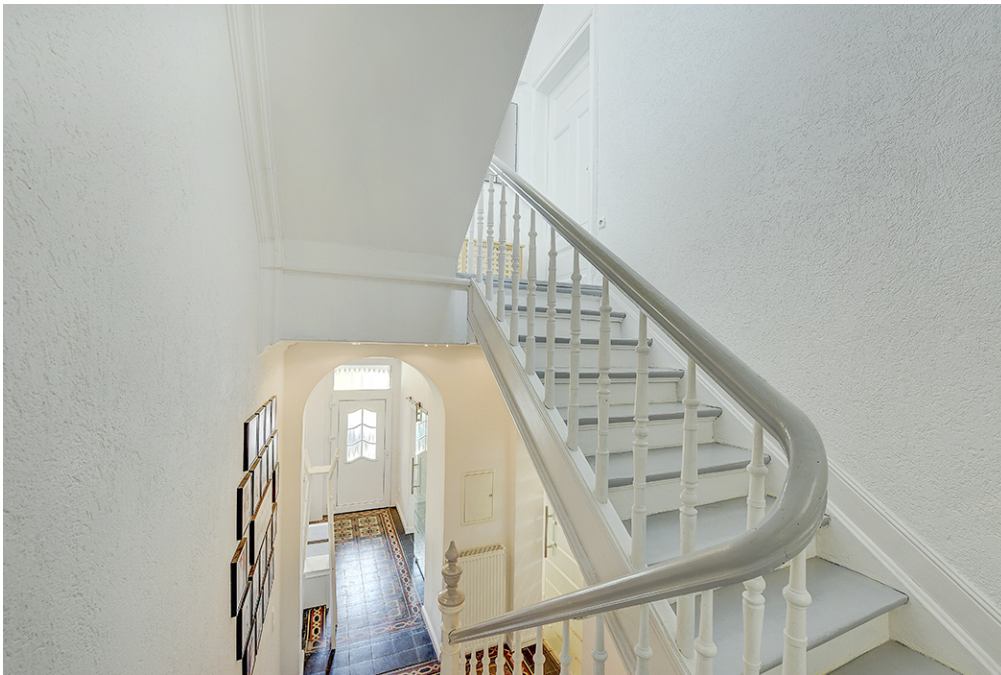
VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan





VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az ingatlan



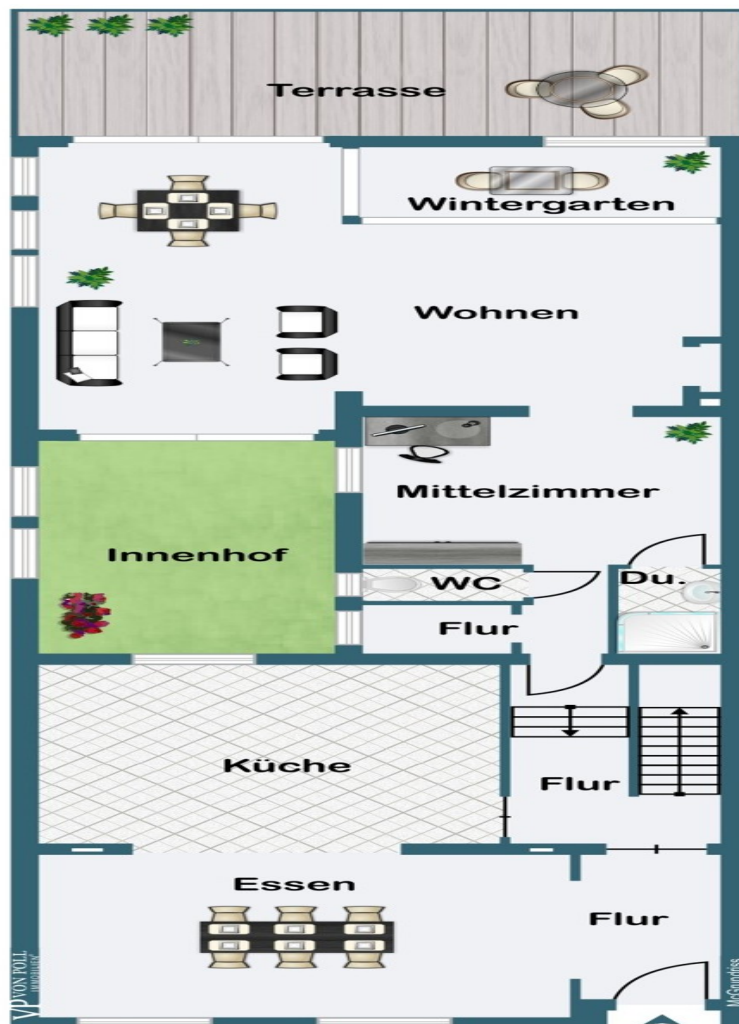
VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

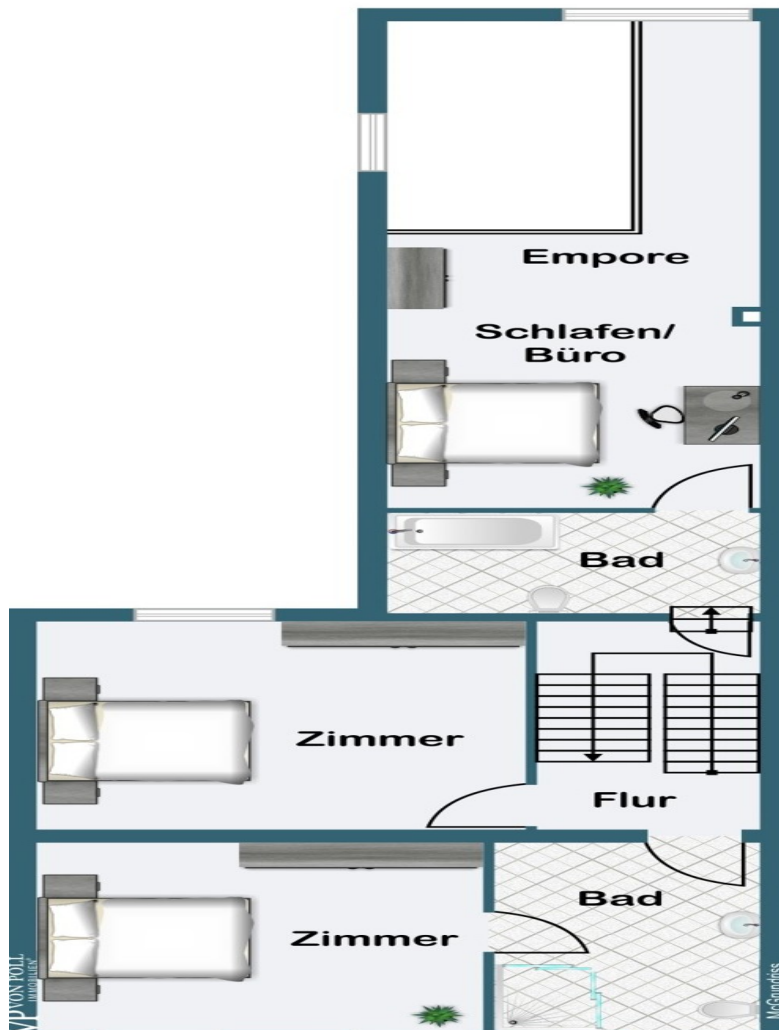
## Az ingatlan

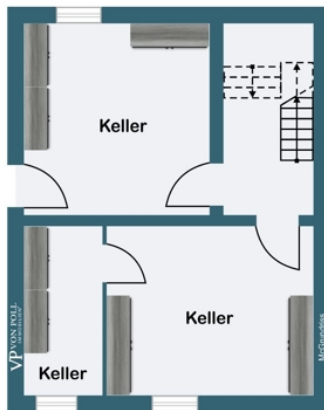
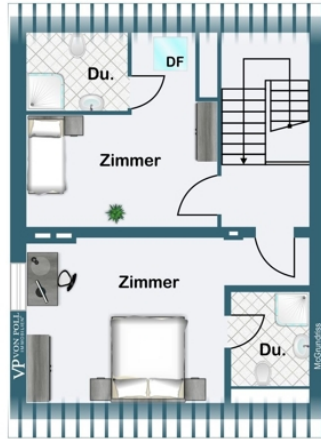


VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Az els? benyomás

Das hier angebotene Stadthaus befindet sich in begehrter und zentraler Wohnlage von B?derich. Das sch?ne 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 empf?ngt Sie eine helle Diele mit sch?nen alten Steinfliesen, von hier aus gelangen Sie direkt in den gro??z?gigen Essbereich sowie die offene K?che mit hochwertiger Ausstattung. ?ber einen Flur, vorbei an einem G?ste-WC, einem Abstellraum und einem Durchgangszimmer mit Duschbad gelangt man in das gro??z?gige Wohnzimmer mit Kamin, angrenzendem Wintergarten und Blick in den nach S?dwesten ausgerichteten Garten. Der vom Wohnzimmer zug?ngliche Garten mit vielen Sitzgelegenheiten und die Atrium-Terrasse zwischen K?che und Wohnzimmer lassen keine W?nsche offen, um die Sonne zu genie??en. Wieder zur?ck in den Dielenbereich des Hauses, gelangen Sie ?ber eine Holzterrasse in das 1. Ober- sowie Dachgeschoss. Beide Ebenen verf?gen ?ber jeweils zwei gro??e Schlafr?ume mit B?dern, welche in den letzten Jahren modernisiert wurden. Zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss befindet sich ein Zugang zur Galerieebene ?ber dem Wohnzimmer, welche aktuell als B?ro und Bibliothek genutzt wird. Im Untergeschoss des Hauses (Vorderhaus) finden Sie neben dem Technik- bzw. Vorratsraum auch einen Waschraum. Ob als Einfamilien-oder Mehrgenerationenhaus, auf ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfl?che haben Sie vielf?ltige M?glichkeiten, Ihren Wohnraum zu verwirklichen. ?berzeugen Sie sich selbst von dieser geschmackvollen Immobilie im Herzen von Meerbusch-B?derich.



VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Részletes felszereltség

- 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)
- Komplett neue Elektrik im Haus aus 2017
- Isolierung des Daches im Vorderhaus
- 4-5 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer
- Haupthaus unterkellert
- 2012 Erneuerung der Heizungsanlage
- Waschkeller

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Minden a helyszínr?!

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. Mauritiuschule, 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

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)