

Meerbusch – Meerbusch

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Grundstück in begehrter Lage

CODICE OGGETTO: 22013083



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

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,01 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22013083
Superficie netta	ca. 122,01 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	146.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



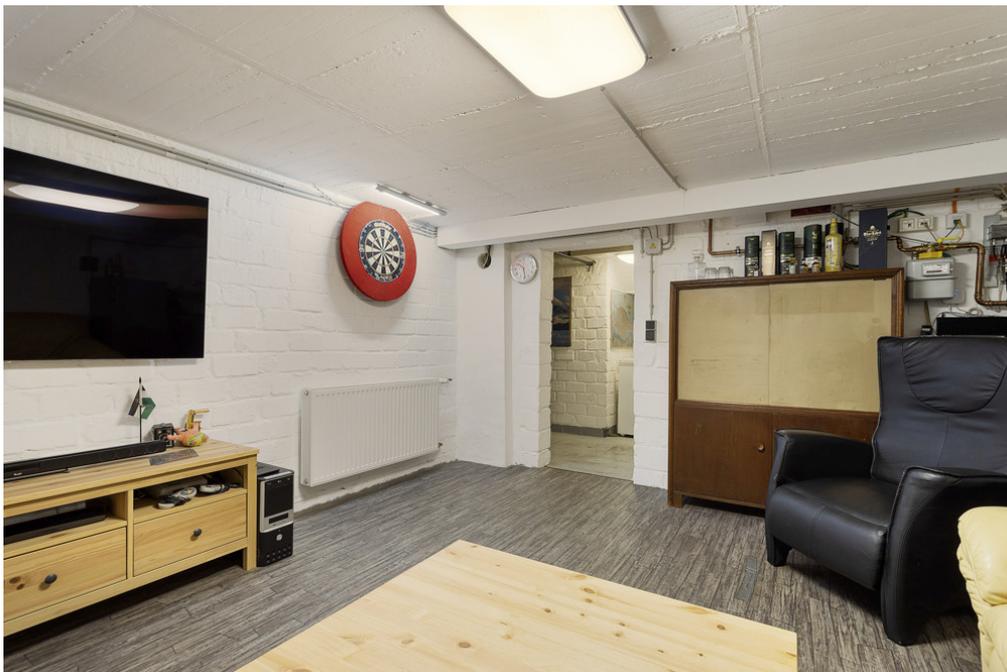
CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



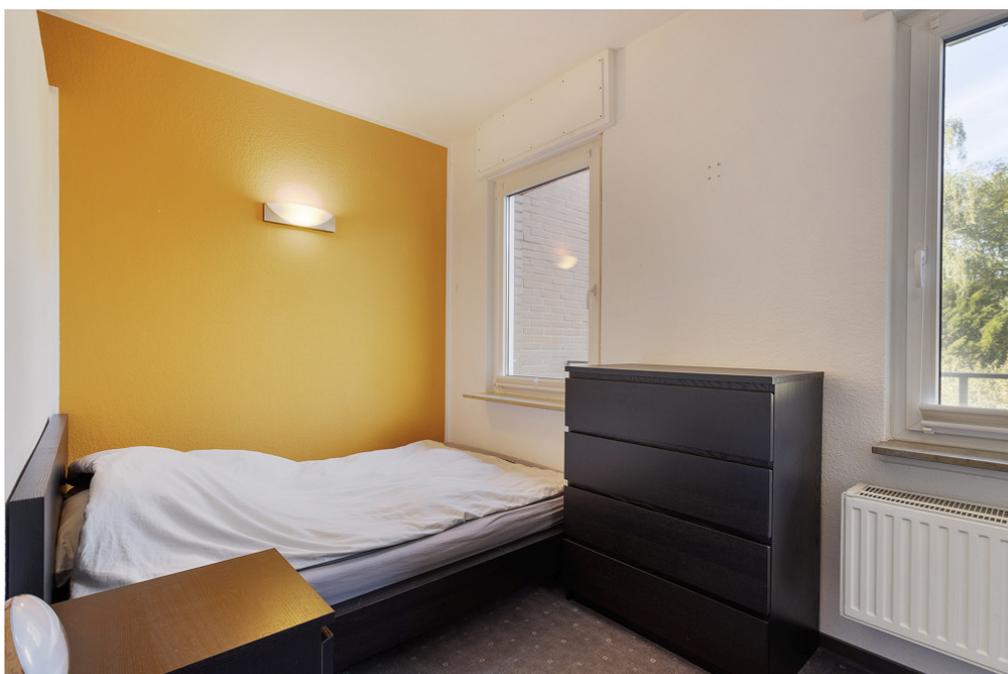
CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Straße von Meerbusch Büberich 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!

**CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 22013083 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)