

Meerbusch – Meerbusch

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

Número da propriedade: 24013093



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

PREÇO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • ÁREA: ca. 228 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 680 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Numa vista geral

Número da propriedade	24013093	Preço de compra	1.190.000 EUR
Área	ca. 228 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Casas de banho	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1905		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

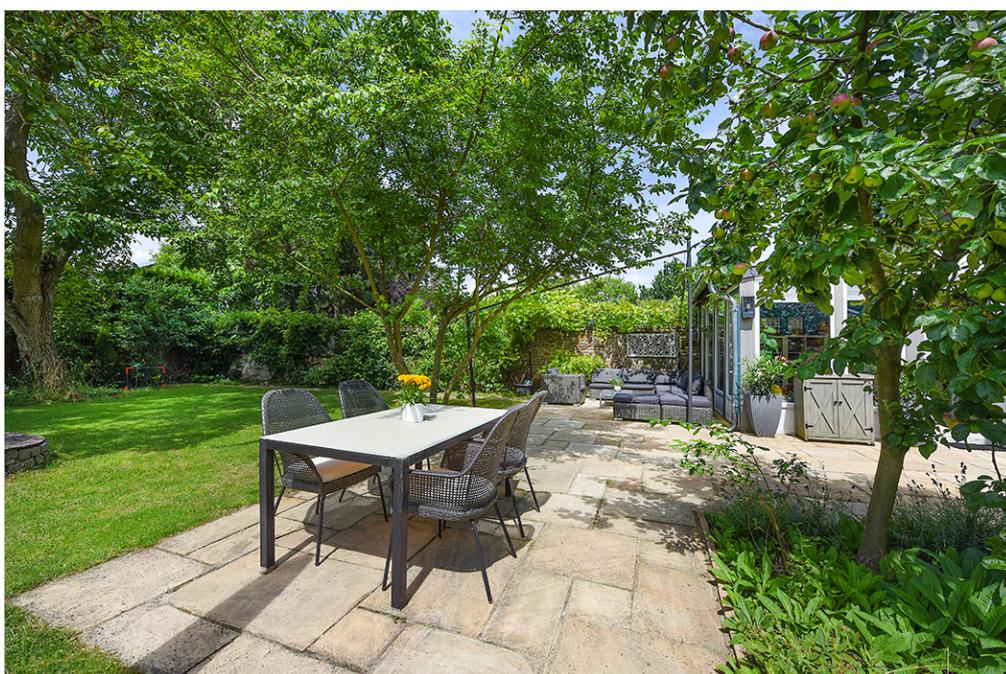
Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	137.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.11.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



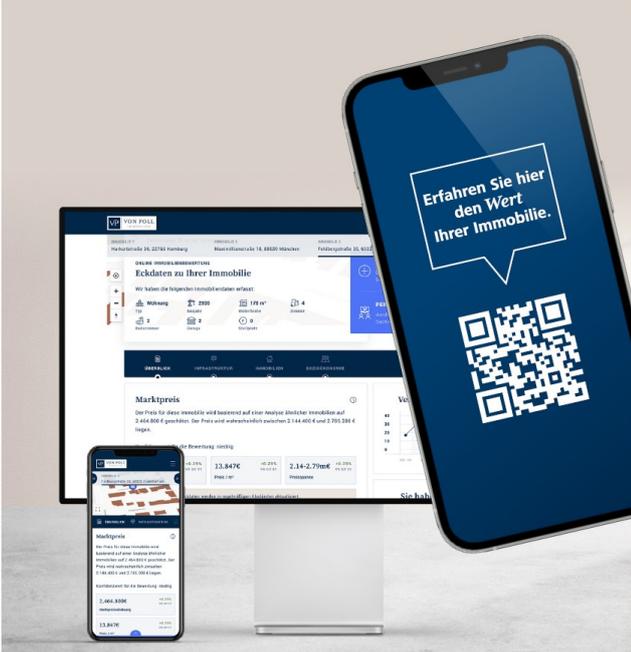
Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



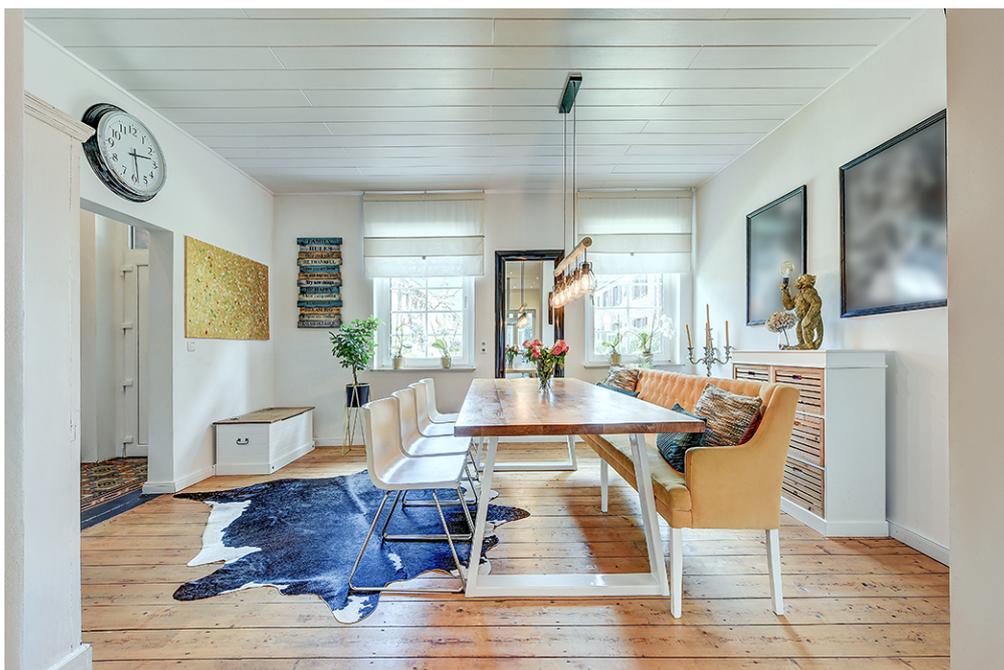
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### 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)



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



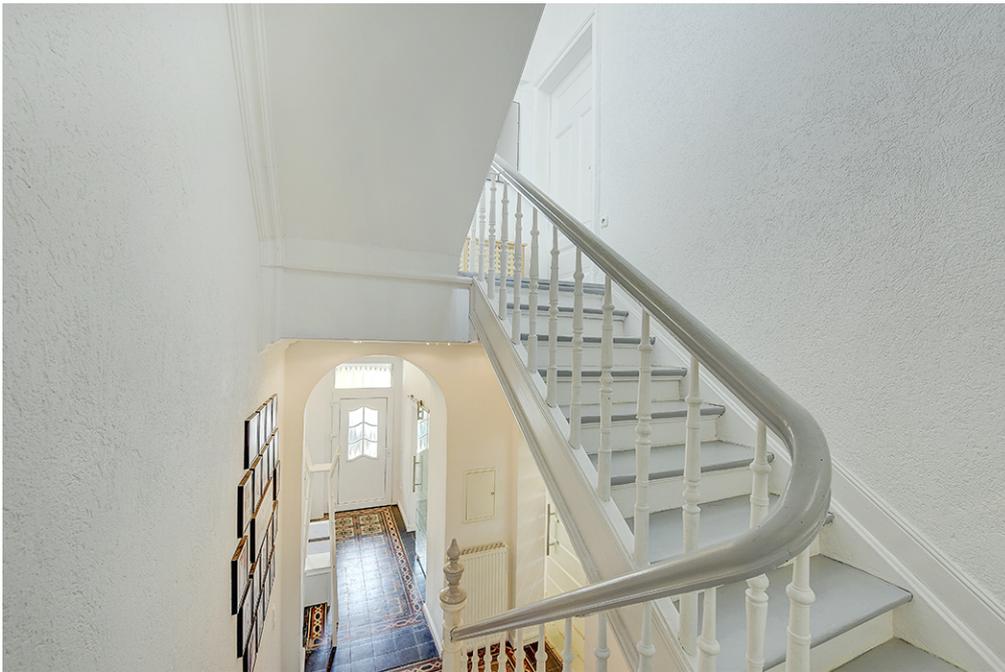
Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



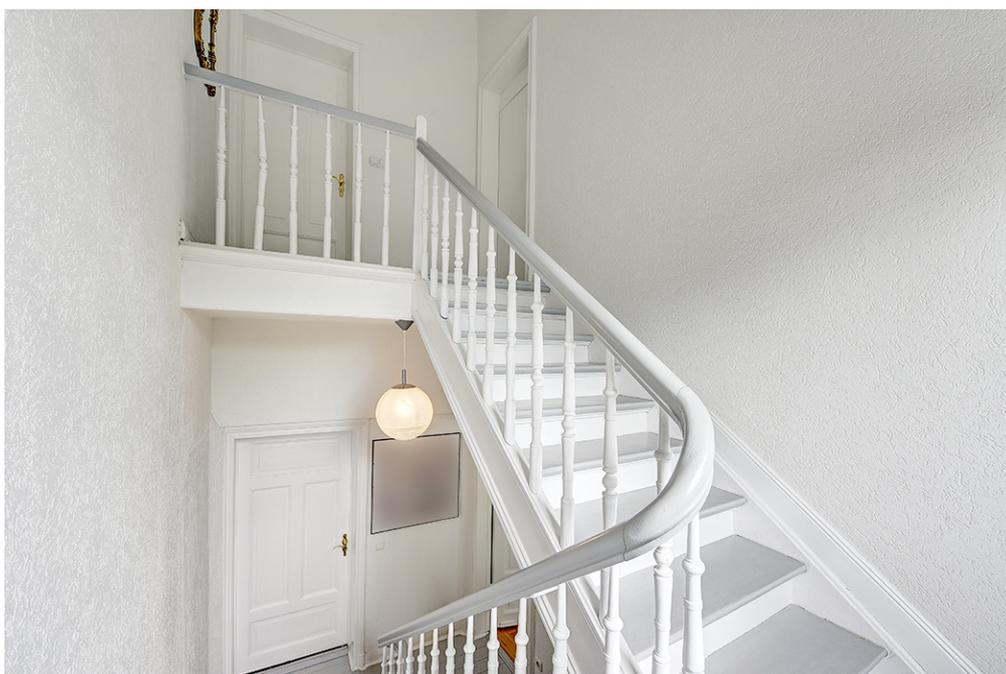
Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



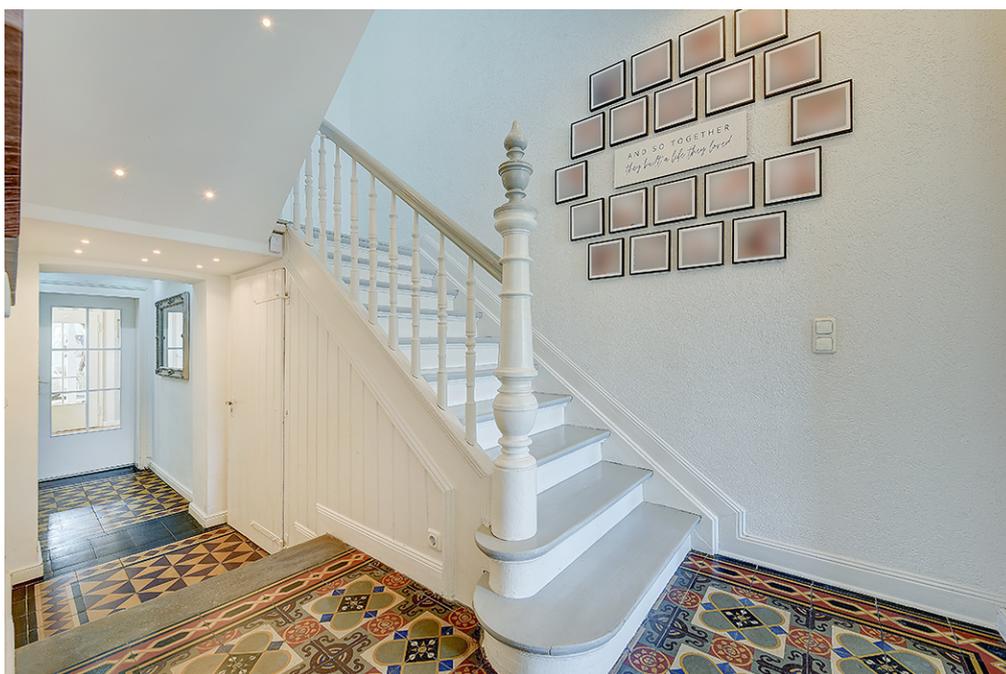
Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

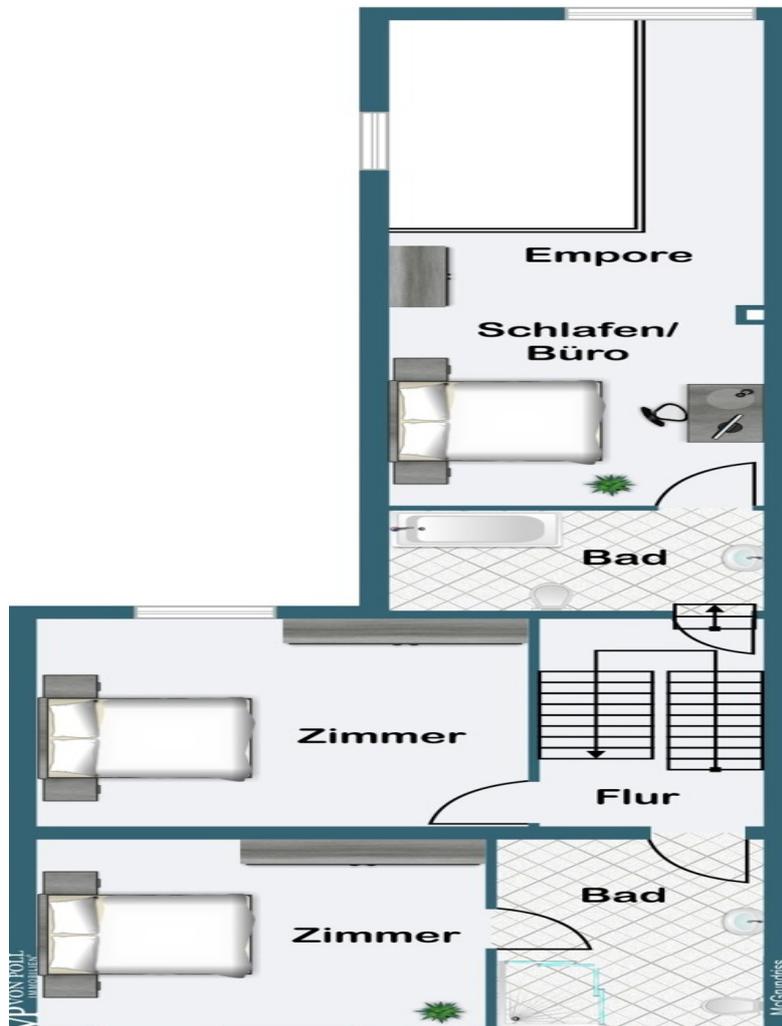
## O imóvel

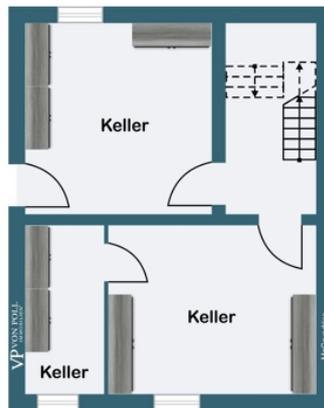
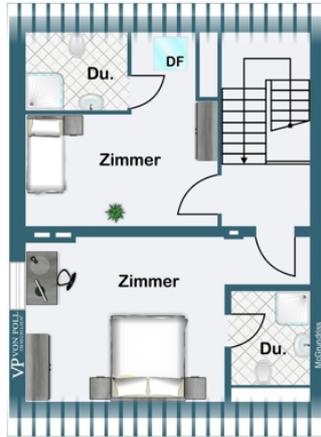


Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch**

## Uma primeira impressão

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 Waschraum. 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.

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24013093 - 40667 Meerbusch – Meerbusch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)