

Meerbusch

# Luxuriöse Villenhälfte zum Erstbezug in exklusiver Lage von Alt-Meererbusch

Objektnummer: 24013075



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

KAUFPREIS: 3.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 881 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013075
Wohnfläche	ca. 286 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2022

Kaufpreis	3.190.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	21.11.2033	Endenergiebedarf	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuерung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energie- Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Ein erster Eindruck

Das 2022 erbaute Anwesen befindet sich in bester Lage von „Alt-Meererbusch“ und bietet einen unmittelbaren Zugang zum malerischen Meerbuscher Wald. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 881 m<sup>2</sup> und ist komplett eingefriedet, inklusive einem einladenden Vorgarten. Das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 286 m<sup>2</sup> wurde in einer weißen Wanne erbaut und befindet sich im Zustand des Erstbezugs. Der Eingangsbereich ist überdacht und mit einer hochmodernen Videoüberwachung ausgestattet. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zu jeder Etage, während edle Holztreppe das elegante Design ergänzen. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für behagliche Wärme, während weiß lackierte Türen mit Edelstahlbeschlägen und Eichen Fischgrät-Parkett auf allen Etagen ein luxuriöses Ambiente schaffen. Die Immobilie verfügt über eine Smart-Home-Steuerung, die es ermöglicht, das gesamte Objekt bequem über das Mobiltelefon zu steuern. Die glatt verputzten Wände und maßgefertigten Einbauschränke im Flur bieten viel Stauraum und eine moderne Ästhetik. Ein fernbedienbarer Ethanol-Tunnel-Kamin trennt den Küchen- und Wohnbereich und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die Bäder sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter bodengleiche Duschen, großformatige Feinsteinzeugfliesen und Dornbracht Wand-Armaturen. Maßgefertigte Feinsteinzeug Waschtische mit Unterschränken vervollständigen das luxuriöse Design. Schüko-Fenster der Schallschutzklasse RC2 sorgen für Ruhe und Privatsphäre, während elektrische Raffstores und Rolläden für Komfort und Sicherheit sorgen. Ein Highlight der Immobilie ist die überdachte Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die Fassade aus Vollklinker verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz, während die drei Außenzapfstellen zur Bewässerung des Gartens und der Dachterrassen die Pflege erleichtern. Zur weiteren Ausstattung gehören eine große Garage mit Wallbox, Zugang zum Garten und elektrischem Sektionaltor. Diese Immobilie vereint Luxus, Komfort und eine erstklassige Lage zu einem einzigartigen Angebot für anspruchsvolle Käufer.

Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Ausstattung und Details

- Grundstück in Bestlage von „Alt-Meererbusch“ mit unmittelbarem Zugang zum Meerbuscher Wald
- in einer weißen Wanne erbaut
- überdachter Eingangsbereich mit Videoüberwachung
- Aufzug in jede Etage
- Treppen aus edlem Holz
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- weiß lackierte Türen mit Edelstahlbeschlägen
- Eichen Fischgrät-Parkett auf allen Etagen
- Smart-Home-Steuerung, komplettes Objekt per Mobiltelefon steuerbar
- glatt verputzte Wände
- maßgefertigte Einbauschränke im Flur
- fernbedienbarer Ethanol-Tunnel-Kamin als Raumteiler zwischen Küche und Wohnbereich
- hochwertige Bäder mit bodengleichen Duschen und großformatigen Feinsteinzeugfliesen,  
Dornbracht Wand-Armaturen und Keramik von Duravit
- nach Maß gefertigte Feinsteinzeug Waschtische mit Unterschränken in den Bädern
- Schüko-Fenster der Schallschutzklasse RC2 in eloxiertem Aluminium
- elektrische Raffstores im Erdgeschoss und Obergeschoss, elektrische Aluminiumrollläden im Untergeschoss
- Glasfaseranschluss
- überdachte Terrasse
- Fassade in Vollklinker
- drei Außenzapfstellen zur Bewässerung von Garten und Dachterrassen
- große Garage mit Wallbox, Zugang zum Garten und elektrischem Sektionaltor
- Vorbereitung für Swimming-Pool

Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Alles zum Standort

Im beliebten Meerbuscher Ortsteil Büberich, auch bekannt als die alte „Gartenstadt Meerbusch“, die im Umkreis Düsseldorfs aufgrund ihrer hochwertigen Villenlage, als absolute Traditionsadresse im Grünen gilt. Hier gilt das Motto: Im Grünen wohnen und dennoch zentral leben und die Vorzüge der nahegelegenen Landeshauptstadt genießen. Exklusive Villen und Anwesen mit großen eingewachsenen Parkgrundstücken bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen im Wald, ausgedehnte Spaziergänge am Rhein oder Golfen im Golfclub Meerbusch, von hier aus ist alles nur einen Katzensprung entfernt. Den nahegelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sowie zahlreiche Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büberich's optimale Infrastruktur hier vor den Toren Düsseldorfs. Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die Nähe zur Bahnhaltestelle „Forsthaus“ sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss, Krefeld sowie den Flughafen Düsseldorf angebunden.

Kindergärten:  
Kindergarten Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch Kindergarten  
Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch Montessori Kinderhaus Meerbusch,  
Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch Grundschulen: St.-Mauritius-Schule,  
Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch Brüder-Grimm-Schule Gem. Grundschule, Bübericher  
Allee 17, 40667 Meerbusch Weiterführende Schulen: Städtische Realschule Osterath,  
Görresstraße 6, 40670 Meerbusch Städtisches Mataré-Gymnasium Meerbusch,  
Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch Maria-Montessori Gesamtschule,  
Weißenberger Weg 8-12, 40667 Meerbusch Verkehrsanbindung: Bahnlinien:  
U70,U74,U76, Buslinien: 071, 828, 829, 830, 831, SB51, SB 82, Fernstraßen: B9, A44,  
A52, A57 Supermärkte: Edeka, Dorfstraße 26-28, 40667 Meerbusch Netto, Dorfstraße  
26, 40667 Meerbusch Denn's Biomarkt Düsseldorfer Str. 77, 40667 Meerbusch  
Restaurant: Piccola ma bella, Düsseldorfer Str. 20A, 40667 Meerbusch  
TORREMOLINOS Spanisches Restaurant & Steakhaus in Meerbusch, Auf Den Steinen 2  
/Düsseldorferstr. 33a, 40667 Meerbusch Gasthaus Krone, Moerser Str. 12, 40667  
Meerbusch Krankenhaus: Alexianer Klinik, Am Eisenbrand 20B, 40667 Meerbusch  
Koebe Klinik, Niederlöricker Str. 33, 40667 Meerbusch Naherholung: Rheinufer

**Objektnummer: 24013075 - 40667 Meerbusch**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 36.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24013075 - 40667 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)