

Meerbusch

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

CODICE OGGETTO: 24013075



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

PREZZO D'ACQUISTO: 3.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 286 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 881 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 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: 24013075 - 40667 Meerbusch

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013075	Prezzo d'acquisto	3.190.000 EUR
Superficie netta	ca. 286 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Camere da letto	5	Superficie lorda	ca. 32 m <sup>2</sup>
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	2022		

CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.11.2033	Consumo energetico	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch**

## Tutto sulla posizione

Im beliebten Meerbuscher Ortsteil Büberich, auch bekannt als die alte „Gartenstadt Meererbusch“, 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

**CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 Meerbusch**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24013075 - 40667 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)