

Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Encantadora villa rural en una ubicación privilegiada en Büderich

Número de propiedad: 25013173



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 291,83 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.505 m²

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

De un vistazo

Número de propiedad	25013173
Superficie habitable	ca. 291,83 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1934
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	Bajo petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 180 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	177.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1934

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

La propiedad



Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Una primera impresión

Aquí encontrará una propiedad verdaderamente especial y única en una amplia parcela, que ofrece diversas posibilidades y una arquitectura distintiva. Esta casa unifamiliar independiente, de estilo rústico inglés, fue construida en 1934/35 con sólidos métodos de construcción y ofrece aproximadamente 291 m² de espacio habitable en dos plantas. El ático ofrece 70 m² adicionales de espacio habitable terminado. El sótano ofrece otros 120 m² de espacio útil. Se accede a la propiedad de aproximadamente 1500 m², delimitada por un muro y un seto en el lado de la calle, a través de una puerta motorizada con videovigilancia que conduce a la entrada principal de la casa. Tras la puerta principal original, encontrará un espacioso recibidor, desde el que se accede al amplio salón-comedor con chimenea, así como a la exclusiva cocina-comedor, el aseo, el aseo de invitados y el baño con ducha. Un salón con chimenea completa la exclusividad de esta propiedad. Con un mínimo esfuerzo, esta estancia podría transformarse en un estudio o biblioteca con impresionantes vistas al jardín. Tanto el salón como el despacho (este último accesible a través de un ventanal de suelo a techo) dan a la espaciosa terraza parcialmente cubierta, ideal para disfrutar del aire libre. Los ventanales del salón también ofrecen una maravillosa vista al jardín. Una escalera conduce desde el salón a la planta superior, donde encontrará un dormitorio principal con vestidor y balcón, dos dormitorios infantiles y otra habitación con trastero. Un lujoso baño principal se encuentra junto al dormitorio principal. Desde esta planta, otra escalera conduce al ático, que actualmente alberga otro dormitorio con baño en suite. El sótano alberga varios trasteros, un antiguo refugio antiaéreo ahora ideal como bodega, un taller, un lavadero y la sala de calderas. También hay otra habitación de invitados o estudio con luz natural. En la parte delantera de la propiedad, a pocos metros de la casa, se encuentra un garaje doble con dos plazas de aparcamiento delante, lo que ofrece amplio espacio para coches y bicicletas. En el jardín trasero se encuentra una encantadora casa de té de estilo bávaro, que también podría utilizarse como sauna. La casa se ha modernizado y mantenido continuamente en los últimos años, la última vez en 2024. La mayoría de las ventanas se reemplazaron por nuevas ventanas insonorizadas de madera Meranti, y las restantes en 2018. Los baños y los suelos de mármol se renovaron entre 2023 y 2024, y la lujosa cocina equipada con la gama La Cornue se instaló en 2022. El sistema de calefacción se reemplazó por completo en el año 2000. Además del portón eléctrico, el sistema de videovigilancia y la amplia iluminación exterior, las ventanas con rejas y las persianas eléctricas con lamas de acero garantizan un alto nivel de seguridad. Una cocina exterior con terraza cubierta y varios patios completan esta propiedad de ensueño. Le invitamos a concertar una cita para que conozca esta oportunidad única. ¡Esperamos tener noticias tuyas! No dude en visitar nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf". Allí encontrará más ofertas inmobiliarias interesantes y se mantendrá al día.

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Buderich - Meerbusch

Detalles de los servicios

- individuelle Architektur und familienfreundliche Raumaufteilung
- Luxus Küche von 2022
- Bäder und Marmorböden teilweise aus 2024
- Fenster teilweise 2018 erneuert
- ausgebauten Dachgeschoss
- Doppelgarage mit Außenplätzen
- großzügige, witterungsgeschützte Terrasse
- mehrere Freisitze im Garten
- romantisches Teehäuschen im Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Motorisiertes Zugangstor mit Videoüberwachung und Bewegungsmelder für höchste Einbruchssicherheit
- Meranti-Holzfenster, größtenteils mit elektrischen Rollläden oder Gittern
- teilweise bodentiefe Fenster
- fernsteuerbare Soundanlage für Terrasse und Kaminzimmer möglich
- Grundwasserpumpe und Bewässerungssystem im Garten

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich im Herzen des Meerbuscher Ortsteils Büderich, der unmittelbar vor den Toren Düsseldorfs als Traditionsadresse im Grünen gilt.

Schöne Villen und Einfamilienhauser mit großen eingewachsenen Grundstücken und mit altem Baumbestand bilden hier die direkte Nachbarschaft und sorgen für ein anspruchsvolles Wohnumfeld. Ob nun Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge am wenige Minuten entfernten Rhein oder Golfen im Golfclub Meerbusch, von hier aus ist alles nur einen Katzensprung entfernt.

Den nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sowie zahlreichen Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Ein breites Angebot an Ärzten, das Mataré-Gymnasium und diverse Restaurants sind weitere Beispiele für Büderich's optimale Infrastruktur an der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Durch die Autobahnen A 52, A 57 und die A 44 mit der neuen Rheinquerung sowie durch die fußläufige Nähe zur Bahnhaltestelle „Landsknecht“ sind Sie zudem hervorragend an Düsseldorf, Neuss und Krefeld angebunden.

Número de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 de propiedad: 25013173 - 40667 Meerbusch - Büderich - Meerbusch

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com