

Meerbusch

Großzügige Villa plus Atelierhaus mit vielen Optionen

Codice oggetto: 26013059B



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 643 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.659 m²

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

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

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013059B
Superficie netta	ca. 643 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.120.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	187.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà



Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

La proprietà

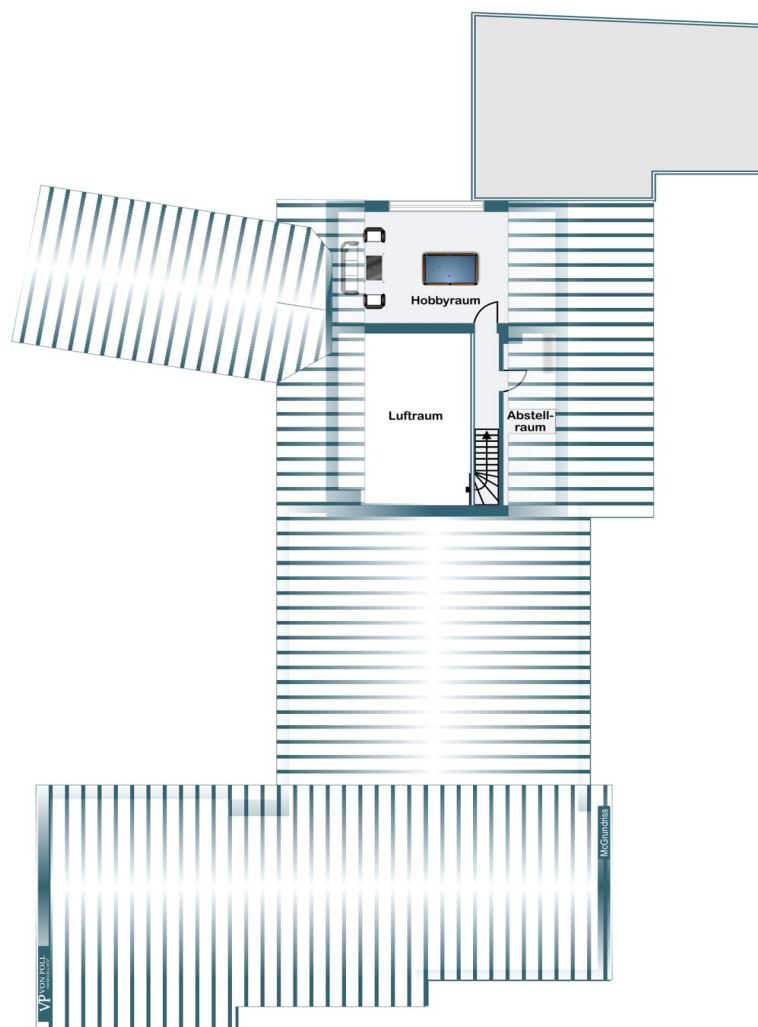


Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

Una prima impressione

Dieses beeindruckende Villa mitsamt eines eigenständigen Atelierhauses aus den 1970er Jahren vereint Großzügigkeit, Individualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt rund 643 m² Wohnfläche. Eingebettet in zwei wunderschöne und nicht einsehbare Grundstücke mit 1.659 m², bietet die beiden Immobilien ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum für persönliche Gestaltung und Modernisierung. Bereits beim Betreten empfängt Sie im Haupthaus ein einladendes Entrée mit Kamin und integriertem Essbereich, das eine warme und repräsentative Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohnbereich mit angeschlossener Bibliothek bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch große Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen und einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer. Der private Rückzugsbereich bietet drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine Ankleide und schafft damit ideale Voraussetzungen für Familien oder anspruchsvolles Wohnen. Ein weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss, erreichbar über eine offene Galerie, ergänzt das Raumangebot auf stilvolle Weise. Davon abgesehen bietet Ihnen das Dachgeschoss zusätzliche Ausbaureserve.

Der großzügige Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zu geselligen Stunden ein und verbindet Innen- und Außenleben auf harmonische Weise. Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem liebevoll angelegten Garten sowie zwei teilweise witterungsgeschützten Terrassenbereichen, die zu jeder Jahreszeit genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Hier stehen Ihnen ein Schwimmbad sowie eine Sauna zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Unmittelbar angrenzend und mit dem Haupthaus verbunden, aber dennoch völlig autark befindet sich das gewerblich genutzte Atelierhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf rund 257 m² Fläche. Die derzeit als Atelier genutzte Immobilie bietet drei großzügige Räume im Erdgeschoss sowie drei weitere tagesbelichtete Räume im Untergeschoss und eignet sich ideal für kreative, gewerbliche oder auch wohnwirtschaftliche Nutzungskonzepte.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage und zwei weiteren Stellplätzen am Atelierhaus.

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

Dettagli dei servizi

Die Immobilie präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand, dennoch ist nicht zu übersehen, dass Modernisierungsbedarf besteht. Besonders die Kombination mit dem angrenzenden Atelierhaus und den insgesamt ca. 643 m² Fläche, bietet hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Einige Besonderheiten sind:

- Zwei eigenständige, miteinander verbundene Gebäude
- Ideal für Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationen-Wohnen
- Großes Entrée mit Kamin und Galerie
- Großzügige Wohn- und Arbeitsbereiche
- Zwei Terrassenbereiche
- Praktische und dennoch großzügige Aufteilung
- lichtdurchflutete Räume
- Pool und Sauna im Souterrain
- Doppelgarage und 4 Außenstellplätzen

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Meerbuscher Stadtteil Strümp. Dieser zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern aus – ideal für alle, die ein entspanntes und zugleich hochwertiges Wohnumfeld schätzen.

Strümp verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Krefeld und Neuss sind schnell angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 sowie die Bundesstraße B9 sind sowohl das Düsseldorfer Stadtzentrum als auch der Flughafen Düsseldorf bequem erreichbar. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Stadtteile.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Die grüne Umgebung sowie nahegelegene Felder und Wiesen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien und machen Strümp zu einem besonders lebenswerten Standort.

Codice oggetto: 26013059B - 40670 Meerbusch

Ulteriori informazioni

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: 26013059B - 40670 Meerbusch

Partner di contatto

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com