Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Modernisierte Landhausvilla mit Charme und großem Garten

Objektnummer: 25013173DP



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 291.83 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1505 m²

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

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

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	25013173DP
Wohnfläche	ca. 291.83 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	177.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Ein erster Eindruck

Viel Platz für Familie, Rückzug und das Leben im Freien

Dieses freistehende Einfamilienhaus im Landhausstil bietet außergewöhnlich viel Raum für Familien, die großzügig wohnen und gleichzeitig das Leben im eigenen Garten in vollen Zügen genießen möchten. Auf einem rund 1.500 m² großen Grundstück verbindet das 1934/35 errichtete Anwesen historischen Charakter mit einem beeindruckenden Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit ca. 291 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, weiteren rund 70 m² wohnlich ausgebauter Fläche im Spitzboden sowie ca. 120 m² Nutzfläche im Kellergeschoss bietet das Haus ideale Voraussetzungen für größere Familien oder Familien mit besonderem Platzbedarf. Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereiche und persönliche Rückzugsorte lassen sich hier problemlos miteinander verbinden.

Das Grundstück ist zur Straßenseite durch eine Mauer und dichte Hecken geschützt und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. Über das motorisierte Eingangstor gelangt man zum Haupteingang des Hauses. Hinter der original erhaltenen Eingangstür empfängt ein großzügiges Entrée, das bereits einen ersten Eindruck von den Dimensionen des Hauses vermittelt.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin. Hier findet das gemeinsame Familienleben seinen Mittelpunkt – mit viel Raum für lange Tafeln, entspannte Abende und gesellige Stunden mit Freunden und Familie. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertig ausgestattete Wohnküche mit La-Cornue-Herd, die auch im Alltag zu einem zentralen Treffpunkt werden kann.

Eine separate Lounge mit eigenem Kamin erweitert das Raumangebot zusätzlich. Ob als gemütliches Familienzimmer, Bibliothek, Spielzimmer, Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort – dieser Bereich lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen. Garderobe, Gäste-WC und ein zusätzliches Duschbad ergänzen das Erdgeschoss.

Besonders prägend ist die enge Verbindung zwischen Haus und Garten. Vom Wohnbereich sowie von einem weiteren Zimmer gelangt man direkt auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse. Bodentiefe und große Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und sorgen dafür, dass der Garten zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens wird.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Bereiche der Familie. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine begehbare Ankleide, einen eigenen Balkon sowie

ein direkt angrenzendes Masterbad. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer. Ein zusätzliches Zimmer mit Abstellkammer kann als weiteres Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Noch mehr Flexibilität bietet der wohnlich ausgebaute Spitzboden. Hier befindet sich derzeit ein weiteres Schlafzimmer; ein Badezimmer ist bereits vorbereitet. Diese Ebene eignet sich besonders gut für ältere Kinder, Gäste, ein Au-pair oder als eigenständiger Rückzugsbereich.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit großzügigen Flächen. Neben Lagerbereichen, Waschküche, Heizungsraum und Heimwerkstatt steht ein weiteres tagesbelichtetes Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein ehemaliger Luftschutzraum bietet sich zudem ideal als Weinkeller an.

Ein echtes Highlight ist der weitläufige Garten. Unterschiedliche Terrassen, Freisitze und Rückzugsorte schaffen zahlreiche Möglichkeiten, den Außenbereich je nach Tageszeit und Anlass immer wieder neu zu nutzen. Ob gemeinsames Frühstück auf der Terrasse, Spielen auf der Wiese, Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Grünen – hier findet jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz.

Eine Außenküche mit überdachter Terrasse erweitert das Leben im Sommer nach draußen und macht den Garten zum idealen Ort für gemeinsame Familienzeit und gesellige Abende. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich zudem ein romantisches Teehäuschen, das sich beispielsweise als Sauna-, Gäste-, Spiel- oder Rückzugshaus nutzen ließe.

Im vorderen Bereich des Grundstücks stehen eine Doppelgarage sowie zwei vorgelagerte Stellplätze zur Verfügung. Damit gibt es ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, Fahrräder und den alltäglichen Bedarf einer größeren Familie.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Unter anderem wurden hochwertige Meranti-Holzfenster mit Schallschutz eingebaut, Bäder und Marmorböden erneuert sowie 2022 die exklusive Einbauküche installiert. Weitere Arbeiten erfolgten zuletzt im Jahr 2024.

Auch auf ein hohes Maß an Sicherheit wurde Wert gelegt. Elektrisches Eingangstor, Videoüberwachung, umfangreiche Außenbeleuchtung sowie elektrische Rollläden mit Stahllamellen tragen zu einem geschützten Wohngefühl bei.

Dieses Anwesen ist ein Zuhause für Familien, die Platz nicht nur innerhalb des Hauses, sondern auch im Freien schätzen. Großzügige Wohnbereiche, zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich vielseitiger Garten schaffen die besten Voraussetzungen für ein Familienleben mit viel Freiheit, Privatsphäre und Raum für gemeinsame Erlebnisse.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich und zeigen Ihnen, wie vielfältig sich Haus und Garten für Ihr Familienleben nutzen lassen.

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25013173DP - 40667 Meerbusch - Büderich – Meerbusch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com