Meerbusch-Büderich

Charmantes Zuhause mit Garten in angenehmer Wohnlage von Meerbusch-Büderich

Objektnummer: 26013095



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 855 m^2

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

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

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Auf einen Blick

Objektnummer	26013095
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	08.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

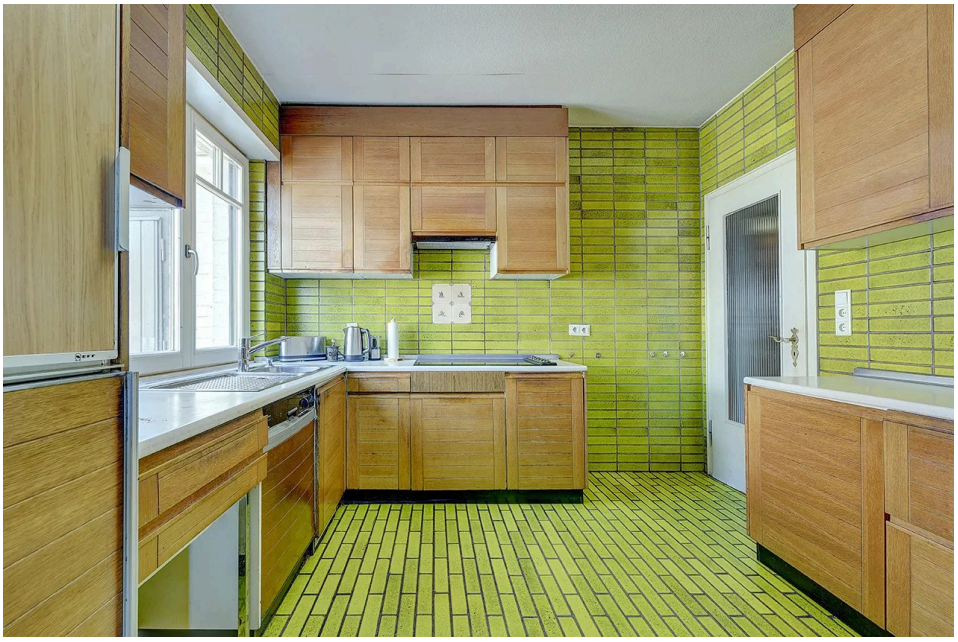
Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

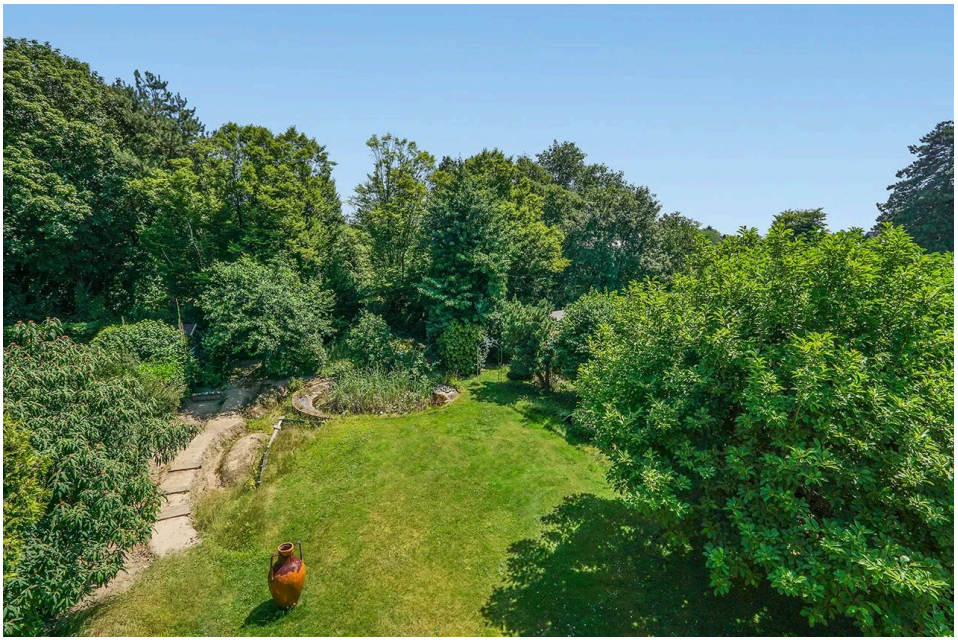
Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

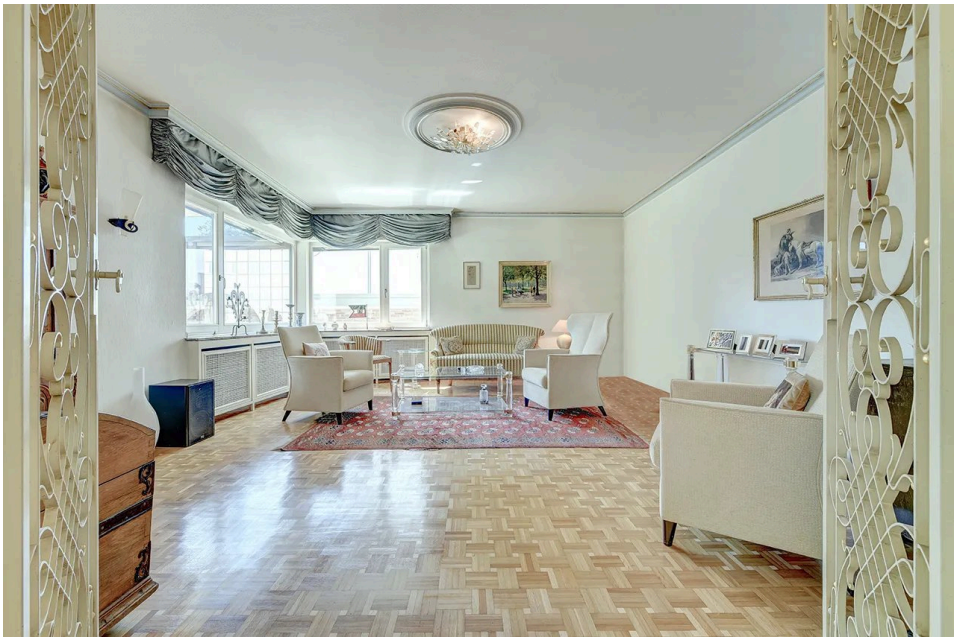
Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Die Immobilie





Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheit in Bestlage – Großzügiges Grundstück mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Meerbusch-Büderich bietet sich mit dieser Immobilie eine seltene Gelegenheit für Käufer, ihre individuellen Wohnvorstellungen in erstklassiger Lage zu verwirklichen.

Das rund 855 m² große, optimal geschnittene Grundstück liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße. Die gewachsene Nachbarschaft, die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Düsseldorf machen diese Lage seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen in Büderich.

Derzeit ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 bebaut. Mit ca. 160 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und einer Doppelgarage bietet die bestehende Bebauung eine solide Grundlage für unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Kernsanierung, Erweiterung oder Neubau – Raum für individuelle Wohnkonzepte

Die besondere Qualität dieses Angebots liegt in den vielfältigen Möglichkeiten, die das Grundstück eröffnet.

Eine Option besteht in der umfassenden Kernsanierung und zeitgemäßen Neugestaltung des Einfamilienhauses. Vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit könnte auch eine Erweiterung geprüft werden. So lässt sich die bestehende Architektur neu interpretieren und ein modernes Zuhause nach individuellen Vorstellungen schaffen.

Alternativ eröffnet sich die Möglichkeit, das Gebäude zurückzubauen und das Grundstück mit einem modernen Neubau zu entwickeln. Aufgrund der Grundstücksgröße und des attraktiven Zuschnitts bietet sich die seltene Chance, ein individuelles Wohnkonzept in einer der besten Lagen von Meerbusch-Büderich zu realisieren.

Die konkrete Bebaubarkeit sowie mögliche Erweiterungs- oder Neubauoptionen sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden und gegebenenfalls einem Architekten zu prüfen.

Großzügiges Grundstück mit gewachsenem Garten

Der weitläufige, eingewachsene Garten mit altem Baumbestand, großzügiger Rasenfläche und gewachsener Bepflanzung verleiht dem Grundstück eine besondere Wohnqualität.

Der Garten bildet sowohl für eine Neugestaltung des Bestandsgebäudes als auch für ein neues architektonisches Konzept einen außergewöhnlich schönen Rahmen.

Eine Doppelgarage sowie eine großzügige Zufahrt ergänzen das Angebot.

Der Bestand

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1957 errichtet und verfügt über ca. 160 m² Wohnfläche mit sieben Zimmern. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

2010 wurden neue Fenster eingebaut, die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2025. Ungeachtet dieser Maßnahmen befindet sich die Immobilie insgesamt in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand.

Die vorhandene Architektur mit großzügigen Wohnbereichen und großen Fensterflächen zum Garten bietet Potenzial für eine vollständige Neuinterpretation. Der wirtschaftliche Aufwand einer Kernsanierung sollte jedoch sorgfältig gegen einen Abriss mit anschließendem Neubau abgewogen werden.

Fazit

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die die außergewöhnliche Gelegenheit erkennen, auf einem großzügigen Grundstück in erstklassiger Lage ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Ob Kernsanierung mit möglicher Erweiterung oder Abriss und Neubau – das Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Lagequalität, Größe und Entwicklungspotenzial.

Eine besondere Gelegenheit für Eigennutzer, Bauherren und Familien, die langfristig in einer der begehrtesten Wohnlagen von Meerbusch-Büderich leben möchten.

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Ausstattung und Details

Seltene Grundstücksgelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen von Meerbusch-Büderich
Großzügiges Grundstück mit ca. 855 m² Fläche und attraktivem, optimal nutzbarem Zuschnitt
Ruhige und gewachsene Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße
Büderich als besonders nachgefragter Wohnstandort im Rhein-Kreis Neuss
Unmittelbare Nähe zu Düsseldorf bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität im Grünen
Exzellente Mikrolage mit hervorragender infrastruktureller Anbindung
Weitläufiger, eingewachsener Garten mit großzügiger Rasenfläche, altem Baumbestand und gewachsener Bepflanzung
Besonders geschützte und private Gartenatmosphäre mit hohem Erholungswert
Freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1958 mit ca. 160 m² Wohnfläche
Großzügiges Raumangebot mit insgesamt sieben Zimmern
Attraktive Perspektiven für eine umfassende Kernsanierung und zeitgemäße Neuinterpretation des Bestands
Mögliches Potenzial zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit
Alternativ attraktive Perspektive für Abriss und individuelle Neubebauung des Grundstücks
Große Fensterflächen und direkter Bezug der Wohnräume zum Garten
Teilunterkellerung mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
Doppelgarage mit zusätzlichem Platzangebot
Bereits erneuerte Fenster aus dem Jahr 2010
Neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2025
Seltene Kombination aus erstklassiger Lage, großzügiger Grundstücksfläche und individuellem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

Alles zum Standort

Büderich liegt am linken Niederrhein zwischen Krefeld und Düsseldorf und nördlich der Stadt Neuss. Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Düsseldorf. Ob Meerbuscher Wald, Golfplatz oder der Rhein, in Büderich finden Sie eine Vielzahl an weitläufigen Naherholungsgebieten. In fußläufiger Entfernung befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Gastronomien. Meerbusch-Büderich verfügt zudem über ein gutes öffentliches Verkehrsnetz. Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, wodurch auch die Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss und Krefeld in kurzer Zeit zu erreichen sind. Auch die nahegelegenen Autobahnen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Zu guter Letzt rundet ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

Kindergärten:
KiKu Nepomuk, Am Flehkamp 12, 40667 Meerbusch
Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch
Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch
Ev. Kindertageseinrichtung Schatzkiste, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, 40667 Meerbusch
Ev. Kindergarten, Düsseldorfer Str. 35, 40667 Meerbusch
Kath. Kindergarten Marienheim, Necklenbroicher Str. 34, 40667 Meerbusch

Grundschulen:
Brüder-Grimm-Schule, Büdericher Allee 17, 40667 Meerbusch
St. Mauritiusschule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch
Adam-Riese-Grundschule, Witzfeldstraße 41, 40667 Meerbusch

Weiterführende Schulen:
Maraté-Gymnasium, Niederdonker Str. 32-36, 40667 Meerbusch
Städtische Maria Montessori Gesamtschule Meerbusch, Weißenberger Weg 8, 40667 Meerbusch

Bahnlinien:
U70, U74, U76

Buslinien:
SB 51, SB 52, 071, 829, 830, 831, 832, 839Meerbusch – Büderich - zentral

Objektnummer: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

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: 26013095 - 40667 Meerbusch-Büderich

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