Meerbusch

Repräsentative Unternehmer-Villa im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 26013122



KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 390 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1996 m²

Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

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

Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26013122
Wohnfläche	ca. 390 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1951
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	263.31 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie

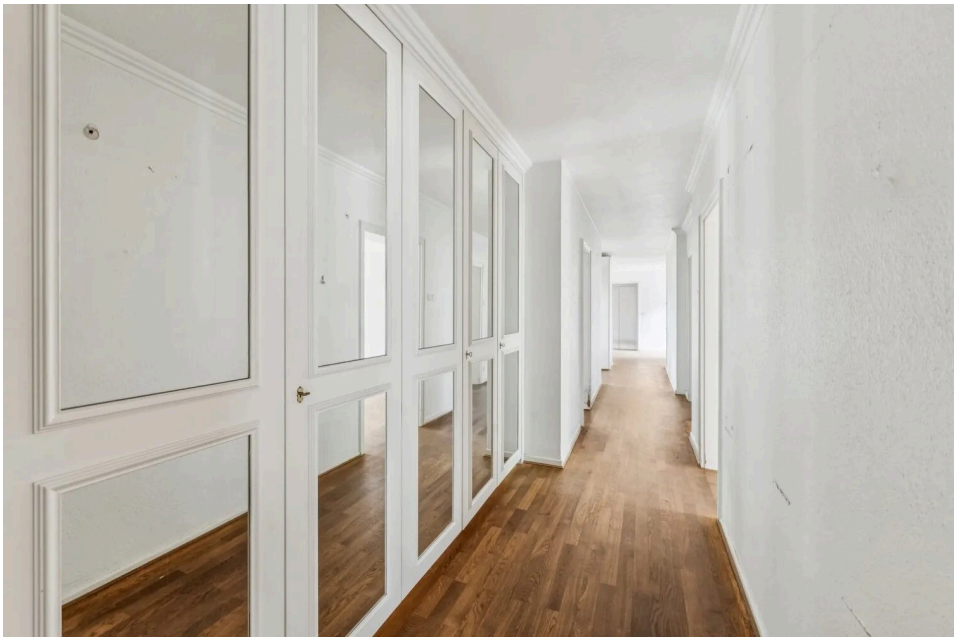




Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Die Immobilie



Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Ein erster Eindruck

Repräsentative Villa der 50er Jahre mit parkähnlichem Grundstück, Schwimmhalle und großem Entwicklungspotenzial

In exklusiver und angenehm ruhiger Lage, unweit des Rheindamms und am Feldrand gelegen, präsentiert sich diese repräsentative Villa aus den 1950er Jahren als außergewöhnliches Anwesen mit Charakter, Großzügigkeit und viel Potenzial. Das Haus trägt den typischen Charme seiner Bauzeit in sich und wartet darauf, mit kreativer Hand behutsam aufgefrischt und auf ein zeitgemäßes Wohnniveau gehoben zu werden.

Auf insgesamt rund 390 m² Wohnfläche, ergänzt durch ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss sowie großzügige Nutzflächen im Keller, eröffnet die Immobilie ein beeindruckendes Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Im Jahr 2016 wurde das Anwesen um einen Anbau mit Schwimmhalle im Erdgeschoss sowie einen Personenaufzug erweitert. Dadurch entstand der zum Garten hin U-förmig ausgerichtete Baukörper, der die Architektur des Hauses heute besonders prägt und eine schöne Verbindung zwischen Innenräumen, Terrasse und Garten schafft.

Bereits das großzügige Entrée vermittelt den repräsentativen Charakter der Villa. Die Raumaufteilung ist weitläufig und zugleich funktional durchdacht. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der rund 110 m² große Wohn- und Essbereich mit Bibliothek, Kaminecke und direktem Zugang zur großen Gartenterrasse. Hier entfaltet sich das besondere Wohngefühl des Hauses: offen, elegant, kommunikativ und mit herrlichem Bezug zum parkähnlichen Garten.

Zwei Küchenbereiche im Erdgeschoss, ein Wirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie die Schwimmhalle ergänzen diese Ebene. Die Schwimmhalle stellt ein besonderes Ausstattungsmerkmal dar und bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als privater Wellnessbereich, Fitnesszone, repräsentativer Freizeitbereich oder perspektivisch auch als Grundlage für eine neue Nutzungsidee. Der Personenaufzug sorgt zusätzlich für Barrierefreiheit und verbindet die Ebenen komfortabel miteinander.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Zwei große Dachterrassen erweitern die Wohnqualität dieser Ebene und schaffen großzügige private Außenbereiche mit Blick in das eingewachsene Grün. Oberhalb der Garage befindet sich ein ausgebauter Bereich mit Sauna. Ergänzend bietet der Bereich des Aufzugs einen Sportbereich, der sich je nach Bedarf auch für andere Nutzungen eignet – etwa als Arbeitsbereich, Atelier, Gästezone oder Rückzugsort.

Auch das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut. Hier befinden sich ein großer

Raum sowie ein weiteres Badezimmer. Diese Ebene bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Hobby, Arbeiten oder Jugendliche und erweitert das ohnehin großzügige Raumangebot der Villa nochmals deutlich.

Der Keller umfasst rund 190 m² Nutzfläche und bietet mit vier Räumen immens viel Stauraum. Hier befindet sich zudem die Technik für die Schwimmhalle. Damit verfügt das Haus über eine ausgesprochen praktische Nebenflächenstruktur, die den Alltag in einer Immobilie dieser Größenordnung komfortabel unterstützt.

Die Ausstattung unterstreicht den gehobenen Anspruch des Hauses. Marmor- und Echtholzböden, Holzsprossenfenster und zahlreiche Einbauten prägen das Ambiente und verleihen der Villa ihren klassischen, wertigen Charakter. Gleichzeitig bietet die Immobilie großes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung, bei der die vorhandene Substanz und die architektonische Identität erhalten und mit zeitgemäßem Komfort verbunden werden können.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 2.000 m² große, parkähnlich eingewachsene Grundstück. Der weitläufige Garten mit Teichanlage schafft ein außergewöhnlich privates und naturnahes Wohnumfeld. Die vollständige Einfriedung des Grundstücks, die Garage und ein Carport mit zwei Plätzen sowie die Zufahrt über eine Toranlage unterstreichen den repräsentativen und geschützten Charakter des Anwesens.

Die exponierte Lage bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Grünbezug und Exklusivität. Spaziergänge, Sport und Erholung beginnen praktisch vor der Haustür, während zugleich ein hochwertiges und gewachsenes Wohnumfeld den besonderen Charakter dieser Adresse prägt.

Diese Villa richtet sich an Käufer, die ein außergewöhnliches Anwesen mit Substanz, Charme und Gestaltungsspielraum suchen. Sie bietet die seltene Möglichkeit, eine repräsentative 50er-Jahre-Villa mit großzügiger Wohnfläche, Schwimmhalle, Aufzug und parkähnlichem Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in ein exklusives Zuhause mit zeitgemäßem Anspruch zu verwandeln.

Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Ausstattung und Details

Die Villa verfügt über eine gehobene Ausstattung mit klassischen Materialien und zahlreichen Einbauten und bietet ein großes Potenzial für eine Modernisierung: Dazu zählen unter anderem:

- Marmor- und Echtholzböden
- Holzsprossenfenster
- zahlreiche Einbauten
- Bibliotheksbereich
- Kaminecke
- Schwimmhalle mit Metallbild nach dem Gemälde La Danse von Henri Matisse
- Sauna
- Personenaufzug
- hochwertiger Tresor
- zwei Küchenbereiche
- diverse Außenüberwachungskameras
- Wirtschaftsraum
- zwei große Dachterrassen
- große Gartenterrasse
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- ca. 190 m² Kellerfläche
- eine Einzelgarage sowie ein Carport mit zwei Stellplätzen
- Zufahrt über Toranlage
- vollständige Einfriedung des Grundstücks

Objektnummer: 26013122 - 40667 Meerbusch

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im beliebten Meerbuscher Ortsteil Büderich in der alten „Gartenstadt Meererbusch“, die im Umkreis Düsseldorfs aufgrund ihrer hochwertigen Villenlage als absolute Traditionsadresse im Grünen gilt.

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 nahe gelegenen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sowie zahlreichen 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 Bespiele für Büderich‘s optimale Infrastruktur hier vor den Toren Düsseldorf

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 und Krefeld angebunden.

Kindergärten:
Lummerland, Karl-Arnold-Straße 36B, 40667 Meerbusch
Lerngut Kindertagesstätte, Necklenbroicher Str. 74, 40667 Meerbusch
Montessori Kinderhaus Meerbusch, Necklenbroicher Str. 47, 40667 Meerbusch

Grundschulen:
St.-Mauritius-Schule, Dorfstraße 18, 40667 Meerbusch
Brüder-Grimm-Schule Gem. Grundschule, Büdericher 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

Objektnummer: 26013122 - 40667 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: 26013122 - 40667 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