Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Großzügiges Familienrefugium mit weitläufigem Garten und viel Privatsphäre

Objektnummer: 26013170



KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275.98 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 933 m^2

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

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

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26013170
Wohnfläche	ca. 275.98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	25.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	133.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie

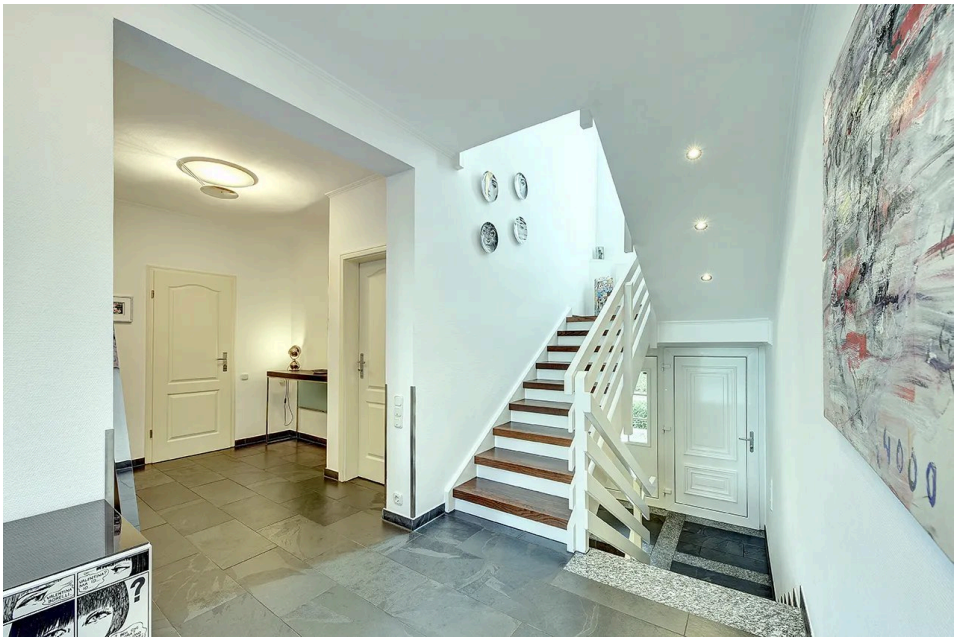




Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie

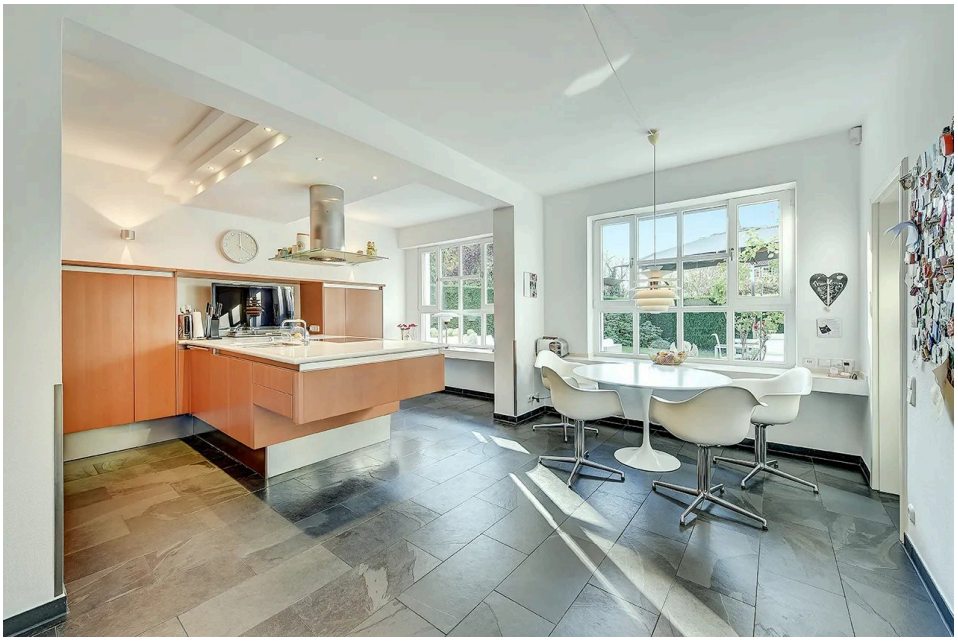




Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie

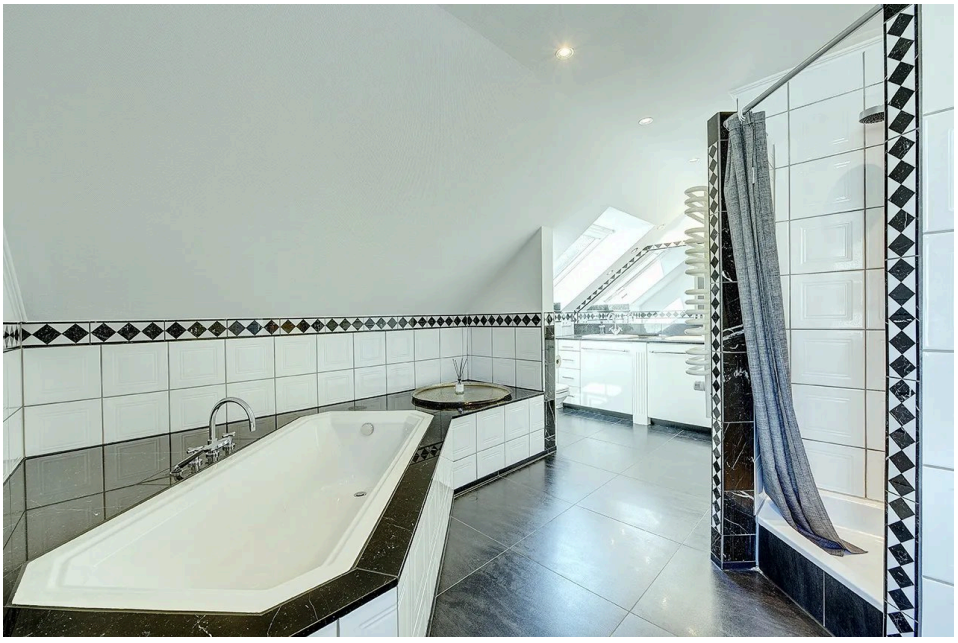




Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des weitläufigen Grundstücks spürt man die Großzügigkeit, mit der dieses Einfamilienhaus aufwartet. Umgeben von gepflegtem Grün, öffnet sich die Fassade mit ihren klaren Linien zur Sonne, während mächtige Bäume dem Garten Struktur und Geborgenheit verleihen. Die beiden weitläufigen Terrassen fügen sich harmonisch in das Grundstück ein und laden dazu ein, das Leben ins Freie zu verlagern, sei es beim Frühstück im ersten Licht des Tages oder beim entspannten Ausklang am Nachmittag. Die Atmosphäre des Gartens ist geprägt von Ruhe und Privatsphäre, das satte Grün bildet eine natürliche Kulisse für lange Sommerabende.

Im Inneren des Hauses empfängt einen ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, dessen großzügige Fensterfronten den Blick auf die Terrasse und den Garten inszenieren und den Raum mit Tageslicht durchfluten. Der Boden aus dunklem Naturstein verleiht dem offenen Wohnensemble eine moderne, zugleich zeitlose Note. Die Räume entfalten sich fließend, verbinden Wohnen, Essen und Kochen zu einem gemeinsamen Erlebnis. Die Küche überzeugt durch ihr klares Design und bietet Platz für gesellige Stunden rund um den großen Esstisch. Die hochwertige Ausstattung, gepaart mit der Fußbodenheizung, schafft ein behagliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Mit sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus Rückzugsorte ebenso wie Raum für Begegnung. Die beiden Bäder sind elegant gestaltet, ihre Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktion. Die gelungene Verbindung von Großzügigkeit und Struktur spiegelt sich in jedem Detail wider. Auch an die praktischen Seiten des Alltags ist gedacht: Der Hauswirtschaftsraum sowie ein separates Arbeitszimmer auf der Eingangsebene sorgen für zusätzlichen Komfort. Die umfassende Sanierung im Jahr 1997 und die Modernisierung der Heizung 2019 zeugen von einer beständigen Pflege und laufender Wertschätzung des Hauses.

Das Zusammenspiel aus zeitloser Architektur, lichtoffenen Wohnräumen und der unmittelbaren Nähe zur Natur prägt den besonderen Charakter dieses Hauses. Hier entfaltet sich das Leben auf großzügigen 275,98 Quadratmetern, getragen von einer Atmosphäre, die sowohl Ruhe als auch Lebendigkeit zulässt. Wer die Verbindung von Innen und Außen, von Design und Alltag schätzt, findet hier einen Ort, der mit jedem Tag neue Facetten zeigt.

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Ausstattung und Details

USPs – Die besonderen Vorzüge der Immobilie
- Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 275,98 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern
- Weitläufiges, gepflegtes Grundstück mit altem Baumbestand und hoher Privatsphäre
- Zwei großzügige Terrassen als Erweiterung des Wohnbereichs ins Freie
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großflächigen Fensterfronten und Gartenblick
- Offenes Wohnkonzept mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Essen und Kochen
- Vier Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien
- Separates Arbeitszimmer auf der Eingangsebene – ideal für Homeoffice
- Zwei elegant gestaltete Badezimmer
- Hochwertige Ausstattung mit dunklem Natursteinboden und Fußbodenheizung
- Praktischer Hauswirtschaftsraum für zusätzlichen Stauraum und Alltagskomfort
- Umfassende Sanierung im Jahr 1997
- Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2019

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohnlage von Meerbusch-Büderich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Dank der hervorragenden Lage zwischen Düsseldorf, Neuss und Krefeld sind die umliegenden Städte sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Die Autobahnen A52 und A57 bieten eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Flughafen Düsseldorf sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und kurzer Distanz zu Düsseldorf macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

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!

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: 26013170 - 40667 Meerbusch – Büderich bei Düsseldorf

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