Meerbusch

Luxuriöses und modernes, sowie energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25013072

PREÇO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • **ÁREA:** ca. 167 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 354 m²

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	25013072
Área	ca. 167 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.550.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	14.08.2032
Aquecimento	Geotérmico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	26.70 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

O imóvel

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Uma primeira impressão

Exklusives Wohnhaus mit moderner Ausstattung und großzügigem Gartenbereich.

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, das 2022 erbaut wurde und sich in einem erstklassigen Zustand präsentiert. Dieses Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 167 m² auf einem Erbpachtgrundstück von rund 354 m². Mit einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen richtet sich dieses Angebot an Käufer, die Wert auf Qualität, moderne Ausstattung und Komfort legen.
Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großen Entrée empfangen, welches mit einem Garderobeneinbauschrank mit großen Spiegelflächen ausgestattet ist. Ein geräumiges und modernes Gäste-WC ergänzt diesen Bereich. Im Erdgeschoss finden Sie weiterhin einen Hauswirtschaftsraum/Technikraum und eine zeitlose Einbauküche. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten (Miele, Siemens, Liebherr) ausgestattet und verfügt über einen Quooker, der sowohl Heiß- als auch Kalt- und Sprudelwasser liefert. Die Arbeitsfläche und die Bartheke ist mit echtem Granit ausgestattet.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet reichlich Platz und ist mit eleganter Möblierung ausgestattet, die übernommen werden kann. Bodentiefe Fenster mit dreifacher Verglasung sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Die Be- und Entlüftungsanlage, sorgt neben 2 Klimageräten für eine konstante Raumtemperatur und Frischluft. Elektrische Außenrollläden und eine Alarmanlage mit Videoüberwachung tragen zu einem hohen Sicherheitsstandard bei. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme und ein hervorragendes Wohnklima.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großer Flur, der zu zwei der insgesamt drei Schlafzimmer führt. Diese befinden sich im vorderen Bereich des Hauses und teilen sich ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche. Das Elternschlafzimmer besticht durch eine angrenzende Ankleide mit vollverspiegelten Einbauten und ein großzügiges en Suite Badezimmer, das mit Badewanne, Bidet und Dusche ausgestattet ist.

Der Außenbereich überzeugt mit einer L-förmigen Terrasse, die über eine Lounge-Zone sowie eine Beamer-Möglichkeit verfügt. Eine Essgruppe und ein Grillplatz laden zu geselligen Abenden ein.
Die durchdachte Gartenarchitektur bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Eine Photovoltaikanlage sorgt für nachhaltige Energiegewinnung (inkl. Einspeisung gegen Entgelt an das öffentliche Netz). Die große Doppelgarage bietet nicht nur Platz für

Fahrzeuge, sondern ist zudem gefliest und mit einem elektrischen Sektionaltor sowie einem direkten Zugang zum Garten ausgestattet und verfügt über eine Wallbox.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer privat zugänglichen Straße. Durch die moderne Bus-System-Steuerung kann das gesamte Haus effizient verwaltet werden. Ein uneingeschränkter Wohnkomfort und die hochwertige Ausstattung machen dieses Angebot zu einer bemerkenswerten Gelegenheit für potenzielle Käufer.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses neuwertige und hervorragend ausgestattete Einfamilienhaus zu erwerben.

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Detalhes do equipamento

- Türöffnung per Fingerabdruck möglich
- großes Entrée
- geräumiges und modernes Gäste-WC
- Garderobeneinbauschrank mit großen Spiegelflächen
- Hauswirtschaftsraum / Technikraum mit Einbauküche
- schöne und zeitlose Einbauküche mit Quooker für Heißwasser und Sprudelwasser, E-Geräte von Miele
- großer und heller Wohn-/Essbereich
- elegante Möblierung kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden
- großer Flur im ersten Obergeschoss
- 2 Schlafzimmer und Badezimmer im vorderen Bereich
- Elternschlafzimmer mit Ankleide / voll verspiegelt und großem Badezimmer mit Badewanne und Dusche en Suite
- L-förmige Terrasse mit Lounge Bereich und Beamermöglichkeit im Außenbereich, Essgruppe und Grillplatz
- bodentiefe Fenster (3-fach verglast)
- elektrische Außenrolläden
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Bus-System (optional über Smartphone steuerbar)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage im EG und OG
- hochwertiger Parkettboden
- große Doppelgarage, gefliest mit Strom, elektrischen Sektionaltor und Zugang zum Garten
- Wallbox
- uneinsehbarer Garten
- Photovoltaikanlage
- Lage in Privatstraße
- Erbpachtgrundstück

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número da propriedade: 25013072 - 40667 Meerbusch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com