

Meerbusch

# Wohnen am Rheindamm - Exklusive Villa auf uneinsehbarem Parkgrundstück!

????????? ??????????: 24013128



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 3.980.000 EUR • ??????????: ca. 632,91 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ?????? ????: 9.499 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ??? ??????

|                    |                           |                      |                                                                                                  |
|--------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ???????:   | 24013128                  | ????? ??????         | 3.980.000 EUR                                                                                    |
| ???????????        | ca. 632,91 m <sup>2</sup> | ?????                | ?????                                                                                            |
| ????? ??????       | ????? Mansard             | ???????????          | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.                      |
| ?????????          | 14                        |                      |                                                                                                  |
| ???????????        | 6                         |                      |                                                                                                  |
| ???????????        |                           | ????? ????????????   | 2023                                                                                             |
| ???????????        | 6                         | ?????????            | ???????                                                                                          |
| ????? ???????????? | 1953                      | ???????????????      |                                                                                                  |
| ????? ???????????? | 3 x ????????????          | ???????????????????? | ca. 206 m <sup>2</sup>                                                                           |
|                    | ????? ????????????        | ?????                |                                                                                                  |
|                    |                           | ???????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 112.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.10.2034           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1956           |

??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



???????? ??: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

??????? ?????????: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ?????????: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ???????



??????? ???????? : 24013128 - 40667 Meerbusch

?? ????????



??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

## ??? ?????? ??????????

Exklusive Familienvilla mit hochwertiger Ausstattung und einzigartigem, einsehbarem Parkgrundstück - direkt am Rhein gelegen.

Die moderne Villa wurde im Jahr 1953 fertiggestellt und nach einem Brand 1978 wiederaufgebaut und erweitert, zuletzt im Jahr 2023 umfangreich modernisiert und nochmals erweitert. Die repräsentative Villa bietet eine Wohnfläche von ca. 632 m² auf einem Grundstück von ca. 9.499 m². Das Grundstück ist absolut uneinsehbar und direkt am Landschaftsschutzgebiet gelegen.

Das Haus beherbergt insgesamt 14 Zimmer, darunter 6 Master-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über die Möglichkeit einer Dachterrasse. Der Flurbereich ist mit dezenten und praktischen Einbauten versehen. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer.

Die imposante Eingangshalle führt durch eine massive und elegante Sicherheitstür aus Stahl. Ein smartes Alarmanlagensystem rundet das Sicherheitskonzept hervorragend ab. Der perfekt in Szene gesetzte pinke Rundcouch lädt zum Eintreten und Verweilen in dieses großzügige Domizil ein. Das in schwarz gehaltenen Gäste-WC und der großzügige Garderobenbereich runden das Entree ab. Die ehemalige, große Eingangshalle führt in die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Eine elegante Treppe führt ins Obergeschoss und in den Kellerbereich. Auch die elegante Küche wurde ganz in edlem schwarz gehalten und mit einer außergewöhnlichen Warendorf Einbauküche mit Sitzgelegenheit ausgestattet.

Das repräsentative Esszimmer fügt sich hier direkt an und schließt an den offenen und geräumige Wohnbereich an. Durch Einbauten und Möblierung wird alles in gemütliche Teilbereiche gegliedert. Die Bibliothek mit offenem Kamin fügt sich zwischen Ess- und Wohnzimmer optimal ein.

Eine Einliegerwohnung ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Diese verfügt über einen separaten Eingang und ist flexibel mit 2 oder 3 Zimmern darstellbar.

Zu den weiteren modernen Ausstattungsmerkmalen gehören ein hochwertiger Marmorboden, ein Eichen Fischgratparkettboden, 3-fach verglaste Holzrahmenfenster, elektrische Außenjalousien, eine Wasserenthärtungsanlage, ein Brunnen für die Gartenbewässerung, ein Alarmsystem und elektrische Markisen.

Das herrschaftliche Anwesen bietet ein uneinsehbares Traumgrundstück und ist bunt bewachsen, mit verschiedenen blühenden Blühpflanzen wie z.B. Rhododendren, Azaleen und schattenspendenden Bäumen wie Eichen und Ahorn.

Der im Freien platzierte Whirlpool mit Poolterrasse ist besonders schön nutzbar und bietet ihnen einen herrlichen Blick auf den eigenen Park.

Besonders schön ist auch das im Erdgeschoss befindliche Hallenschwimmbad mit Blick und Zugang zum Garten. Dieses ist zurzeit ungenutzt und muss noch fertig gestellt werden.

Das angrenzende Feld sichert Ihnen aufgrund des Landschaftsschutzes der Rheinauen ein unverbaubares Grundstück am Ende einer Sackgasse und das höchste Maß an Privatsphäre.

Die repräsentative Villa befindet sich zudem in einer Sackgasse und zeichnet sich durch hochwertige Materialien, großzügige Räume und eine exklusive Ausstattungsqualität aus.

Die Immobilie bietet ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis inmitten einer idyllischen Umgebung.

Lebensfreude und Freiheit werden hier großgeschrieben.

??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

??????????????? ??? ????????

- Marmorboden
- Parkettboden
- Lichtkuppeln
- 3-fach verglaste Holzrahmenfenster
- elektrische Aussenjalousien
- elektrische Markisen
- uneinsehbares Traumgrundstück
- Alleinlage in Sackgasse
- Unverbaubarkeit durch Landschaftsschutz
- Whirlpool mit Poolterrasse
- Aufsitzmäher vorhanden (Kinderspaß)
- Einbauschränke
- exklusive Einbauküche von Warendorf
- komplett eingezäuntes und Blickdichtes Grundstück
- Einliegerwohnung / separater Eingang
- hochwertige Materialien
- großer Schlaf- / Ankleidebereich mit offenem Badezimmer
- große Dachterrasse vorbereitet
- innenliegendes Schwimmbad vorbereitet
- offener Kamin in Kaminzimmer, mit hochwertigen Einbauten und Blick in den Garten
- vollmöblierter Ankauf möglich
- hohe Decken
- elektrisches Zufahrtstor / Holzeinfriedung durch belgischen Jungdesigner gestaltet
- Hallenschwimmbad (noch nicht fertiggestellt)
- mögliches Baufenster für Gäste-Haus oder ähnliches
- insgesamt ca. 850 m² Wohn- und Nutzfläche
- separater Eingang, neben Haupteingang
- repräsentative Villa

??????? ?????????: 24013128 - 40667 Meerbusch

??? ??? ??? ???????????

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. Mauritiussschule, 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, 839 Meerbusch – Büderich - zentral

??????? ?????????: 24013128 - 40667 Meerbusch

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 112.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 24013128 - 40667 Meerbusch

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)