



ImmoVibe Partners

ImmoVibe Partners UG
(haftungsbeschränkt)
Liesentorweg 40
47802 Krefeld
0171 9303034
0162 4450728
info@immovibe.eu



Ein Kunstwerk zum Wohnen: Luxuriöse Stadtvilla mit Exklusivem Designer-Interieur

Objektart	freistehende 1-Familien-Stadtvilla
Grundstück	ca. 250 m ²
Zimmer	6 Zimmer / 1 Küche / 2 Bäder + GWC /Garage
Gesamtfläche	ca.185 m ² (ca. 6 m ² Nutzfläche)
Heizung	Gas-Brennwerttherme von Weishaupt
Highlights	<ul style="list-style-type: none">• Elektronische Alu-Eingangstür mit Chip-Schließsystem (WK2)• Spezial Außenfenster 3 Fach verglast• Voll unterkellert• Exklusive Design Ausstattung > 350k EUR• 2 Luxus Design Bäder mit viel Tageslicht• Türen Einzelanfertigung mit Magnetschlössern• Schlafzimmer mit Design Klimaanlagen
Kaufpreis	1.999.000 EUR

OBJEKTBESCHREIBUNG



Dieses architektonische Meisterwerk in Meerbusch-Büderich vereint in seiner beeindruckenden Stadtvilla klassischen Charme und modernen Luxus auf unvergleichliche Weise. Erbaut im Jahr 1938 und nach umfassender Sanierung im Jahr 2017, präsentiert sich das Gebäude, dank einer der bekanntesten Interior Designern Patrick Treutlein, heute als eine wahre Rarität. Ein harmonisches Zusammenspiel aus exklusivem Design, hochwertigster Ausstattung und edelsten Materialien.

Die Stadtvilla wurde bis auf das Grundmauerwerk zurückgebaut und auf den neuesten Stand gebracht. Alle Leitungen, Fenster und die gesamte Fassade wurden erneuert, was für höchsten Komfort und eine energieeffiziente Nutzung sorgt. Die neu verkleckerte Fassade, sowie das Mansardendach verleihen dem Gebäude einen einzigartigen Charme, der sich durch alle Etagen hindurch fortsetzt. Ein besonderes Highlight ist das wunderschön restaurierte Treppenhaus, das an den Charakter des ursprünglichen Altbau erinnert und gleichzeitig den modernen Luxus widerspiegelt.

Im Inneren entfaltet sich eine Welt des Komforts, die keine Wünsche offenlässt. Der großzügige Grundriss wurde von Patrick Treutlein neu gestaltet und bietet eine durchdachte Aufteilung für moderne Wohnbedürfnisse. Die exklusive Einbauküche des Herstellers Eggersmann mit hochwertigen Geräten und Goldstaub gebeizten Holzfronten, bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Der offen gestaltete Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und einer maßgefertigten LED-Fotokunstwand setzt einen eleganten Akzent und lädt zum Verweilen ein.

Die Master-Ebene im Obergeschoss verfügt mit einem großzügigen Badezimmer, das mit edlen Dornbracht Armaturen, einer Rain Sky Dusche sowie einem Doppelwaschtisch aus Corian ausgestattet ist. Hier finden Sie zudem ein Ankleidezimmer und ein separiertes WC.

Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere stilvolle, zurzeit als Schlafzimmer eingerichtete Räume, die durch ein weiteres geschmackvoll gestaltetes Badezimmer ergänzt werden.

Alle Schlafzimmer sind mit Design-Klimaanlagen ausgestattet und bieten dank der durchdachten Lichtkonzeption und der Auswahl hochwertiger Materialien, wie geräucherten Eichendielen und maßgefertigten Innentüren, ein unverwechselbares Ambiente. Die technischen Raffinessen, wie das Profi-WLAN-Netzwerk im gesamten Haus und die Sicherheitssysteme, runden das Angebot ab.

Das gepflegte, eingefriedete Grundstück ist eine wahre Oase, mit einer klaren, minimalistischen Gestaltung. Basalt-Pflastersteine, Bauminseln und ein japanischer Ahorn schaffen eine grüne Atmosphäre und bieten gleichzeitig ausreichend Platz für Erholung und Freizeit.

Diese Stadtvilla ist ein absolutes Meisterwerk in exklusiver Lage, die mit nichts zu vergleichen ist.

Eine Begehung dieser einzigartige Stadtvilla:

Schon beim ersten Anblick dieser außergewöhnlichen Stadtvilla wird klar: Hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Die Fassade ist mit erlesenen roten Spezial-Backsteinen versehen, deren präzise Anordnung ein harmonisches Gesamtbild schafft. Alles wurde mit höchster Perfektion geplant und umgesetzt. Das Grundstück wird durch ein elegantes, schwarzes Tor betreten, das sich bequem per Chip öffnen und schließen lässt. Ein stilvolles Entree in eine Welt des Luxus

Nach wenigen Schritten auf dem Grundstück führen drei schwarze Stufen aus edlem Naturstein zur beeindruckenden Eingangstür. Diese in tiefem Schwarz gehaltene Tür besticht mit einem zentralen, in Chrom gefassten runden Türgriff, der ihr eine exklusive und unverwechselbare Note verleiht.

Beim Betreten des Hauses wird man von einem beeindruckenden Flur empfangen, dessen Boden mit großformatigen, glänzenden Marmorfliesen in 1m x 1m Abmessung ausgelegt ist. Ein echter Hingucker ist der in Leder gefasste, maßgefertigte Einbauschrank rechts, der eine stilvolle Möglichkeit bietet, Jacken und Accessoires zu verstauen.

Geradeaus gewährt eine elegante Doppeltür einen ersten Blick in das stilvoll eingerichtete Wohnzimmer. Doch noch bevor dieser prachtvolle Raum erkundet wird, fällt auf der linken Seite des Flures die aufwendig restaurierte Treppe ins Auge. Aus dunklem Holz gefertigt und mit edlem Teppich sowie verchromten Leisten versehen, ist sie ein wahres Meisterwerk handwerklicher Perfektion.

Zur rechten Seite des Flures befindet sich die exklusive Wohnküche. Sie beeindruckt durch zwei gegenüberliegenden Küchenzeilen mit hochwertigen Geräten, während die Fronten in goldstaubgebeiztem Eichenholz veredelt sind, ein Ausdruck höchster Qualität. Am Ende der Küche befindet sich ein Durchgang ohne Tür. Rechts vom Durchgang befindet sich eine einladende Sitzcke mit herrlichem Blick auf die Terrasse. Die großzügigen Fenster lassen natürliches Licht herein und schaffen eine warme Atmosphäre.





Wenn man dem Raum weiter nach links folgt, gelangt man direkt zum geräumigen Essbereich. Ein massiver Esstisch, der für festliche Anlässe ebenso geeignet ist wie für gemütliche Abende, thront im Zentrum des Raumes und bietet Platz für die ganze Familie. Direkt angrenzend befindet sich das stilvolle Wohnzimmer, welches mit einer beigen Designer-Couch, einem exklusiven Teppich sowie einem edlen Couchtisch ausgestattet ist.

An der linken Seite des Wohnzimmers findet sich ein imposanter Schreibtisch, der vor einer Wohnwand im New Yorker Baustil steht. Eine beleuchtete Fotowand, welche die New Yorker Skyline zeigt, setzt hier ein innenarchitektonisches Highlight. Von hier gelangt man durch die große Doppeltür zurück in den Flur, wodurch eine fließende und elegante Raumstruktur entsteht.

Erstes Obergeschoss – Die exklusive Master-Ebene

Zurück im Flur fällt der Blick erneut auf die beeindruckende Treppe, die ins erste Obergeschoss führt. Oben angekommen, erstreckt sich geradeaus ein großzügige Ankleide mit insgesamt sechs Metern Schrankfläche, bietet reichlich Stauraum für jede Garderobe.

Der Flur führt links zur großzügigen Master-Suite mit Bad en suite, die durch ihre intelligente Raumaufteilung besticht. Eine stilvolle Trennwand teilt den Raum in zwei Bereiche. Das elegante Master-Badezimmer auf der linken Seite verfügt über eine großzügige Waschtischanlage mit zwei Waschplätzen und einem raffiniert verschiebbaren Spiegel. Hinter dem Spiegel befindet sich ein großes Fenster, welches das Badezimmer bei Bedarf mit natürlichem Licht durchflutet. In die Trennwand zum Schlafbereich integriert ist ein maßgefertigter Einbauschrank, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zur rechten Seite der Trennwand erstreckt sich das luxuriöse Schlafzimmer, das mit großen Fenstern und einem hochwertigen TV ausgestattet ist.

Dieses Refugium der Ruhe und Eleganz verbindet Komfort mit höchstem Designanspruch.

Zweites Obergeschoss – Ein Paradies für Familie und Gäste

Folgt man der Treppe weiter ins zweite Obergeschoss, erstreckt sich direkt vor einem ein weiteres, attraktives Schlafzimmer. Das dritte großzügige Schlafzimmer, das über eine Durchgangstür erreichbar ist, verfügt über einen eigenen begehbaren Kleiderschrank – ein weiteres Zeichen von durchdachter Architektur.

Von diesem Zimmer führt eine weitere Tür zurück in den Flur, wo sich direkt zur rechten Seite das zweite, lichtdurchflutete Badezimmer befindet. Mit einer großzügigen Badewanne und stilvollen Armaturen ausgestattet, bietet dieser Raum eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Eleganz.

Fazit – Ein architektonisches Meisterwerk

Diese Stadtvilla vereint Luxus, durchdachtes Design und eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Jeder Raum, jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Die hochwertigen Materialien, die präzise Handwerkskunst und die außergewöhnliche Raumaufteilung machen dieses Anwesen zu einem unvergleichlichen Juwel in aller bester Lage.



Idyllische Außenanlage zum Relaxen:

Das pflegeleichte und eingefriedete Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Basalt-Pflastersteine, mehrere Bauminseln und stilvolle Beete sorgen für ein grünes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der imposante japanische Ahorn, der dem Garten ein einzigartiges Flair verleiht.

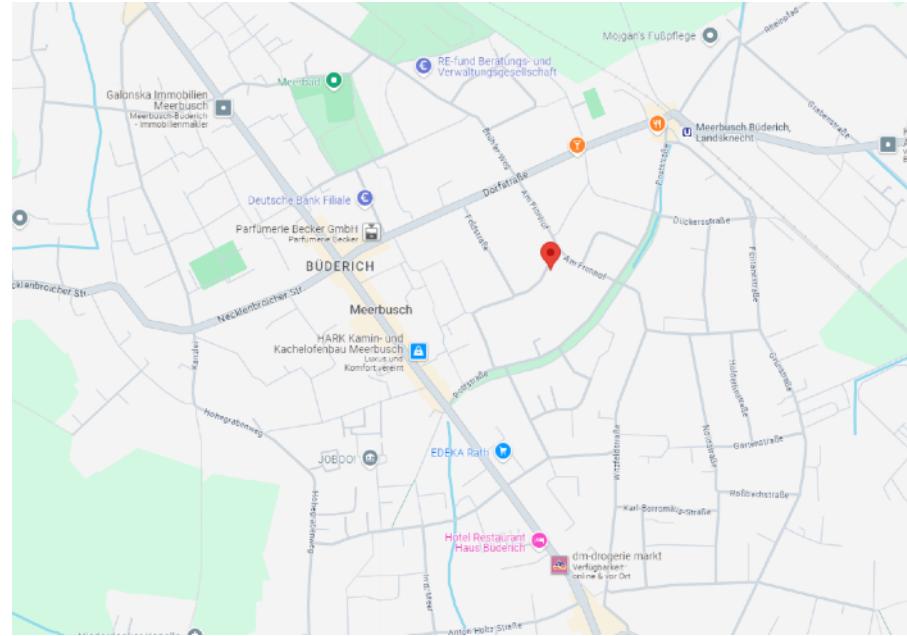
High-End-Technik für höchsten Wohnkomfort:

- Klimaanlage in allen Schlafzimmern (Design-Geräte von LG)
- Smarte Lautsprecher von SONOS
- Profi-WLAN und Netzwerk im gesamten Haus & Garten
- Gegensprechanlage SIEDLE mit Kamera
- Elektronische Alu-Eingangstür mit Chipschloss (WK2)
- Einbaubeleuchtung & hochwertige Designleuchten im ganzen Haus

Luxusmöbel & exklusive Ausstattung inklusive

- Hochwertige Eggersmann Einbauküche (NP 65.000 €) mit Goldstaub-beizten Eichenfronten, verspiegelter Rückwand und Spitzengeräten (Miele Induktionskochfeld, Zug Combi-Steam Dampfgar-Backofen, NP 10.000 €)
- Maßgefertigte Schramm Betten mit integrierter Beleuchtung
- Flex-Form Sofa (NP 13.000 €) und Jan Kath Teppich (NP 20.000 €)
- 6 Sony QLED Fernseher in verschiedenen Räumen
- Wallstyle hinterleuchtete Fotokunst "Skyline New York" (NP 12.000 €)
- Maßgefertigte Poliform Garderobe (NP 5.000 €) & Bar-Schrank Jomai mit Kühschrank (NP 10.000 €)





LAGEBESCHREIBUNG

Meerbusch-Büderich zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am Niederrhein und vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Düsseldorf und das charmante Flair einer gewachsenen, exklusiven Wohngegend.

Die Villa befindet sich in einer der schönsten Straßen Büderichs – ruhig, grün und dennoch nur wenige Schritte von der beliebten Dorfstraße entfernt. Hier reihen sich stilvolle Boutiquen, exquisite Feinkostläden und exklusive Restaurants aneinander, während charmante Cafés zum Verweilen einladen. Das gastronomische Angebot reicht vom urigen Brauhaus bis hin zur gehobenen Sterneküche, sodass kulinarische Vielfalt garantiert ist.

Für den täglichen Bedarf bietet Büderich eine perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und hochwertige Dienstleister sind bequem erreichbar. Auch das Deutsche Eck mit weiteren Geschäften und modernen Supermärkten liegt in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungslandschaft. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und renommierte weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung. Zudem bietet das Umfeld zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ob Sportclubs, Reitanlagen oder Golfplätze, hier wird ein aktiver Lebensstil großgeschrieben.

Die Anbindung an Düsseldorf ist ideal: In nur 12 Minuten erreicht man die berühmte Königsallee, während die U-Bahnlinie U76 eine direkte Verbindung zum Düsseldorfer Hauptbahnhof und Krefeld bietet. Die Autobahnen A44, A52 und A57 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens sowie aller wichtigen Wirtschafts- und Kulturstandorte der Region.



Diese Stadtvilla in Meerbusch-Büderich ist der ideale Ort für anspruchsvolle Stadtbewohner, die den Spagat zwischen urbanem Leben und der Ruhe einer gehobenen Wohngegend suchen.



SONSTIGES

Die exklusive Stadtvilla ist aktuell unbewohnt, aber komplett ausgestattet bis ins kleinste Detail. Bis auf wenige Kleinigkeiten sind alle Einrichtungsgegenstände Bestandteil des Hauses. Ein attraktives Wohnen leicht gemacht, für diejenigen, die direkt einziehen möchten.

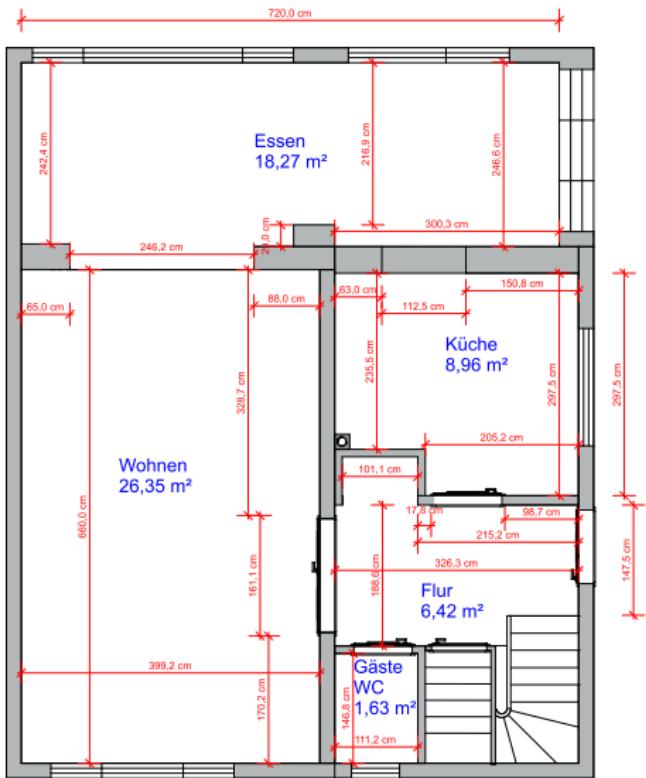
COURTAGEPASSUS

Im Falle des erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses fordern wir (ImmoVibe Partners UG (haftungsbeschränkt)) eine von Ihnen direkt an uns zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis. Diese ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grundlage hierfür ist unsere bzw. die eines von uns beauftragten Dritten Ihnen gegenüber erbrachte vermittelnde und/oder nachweisende Maklertätigkeit. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

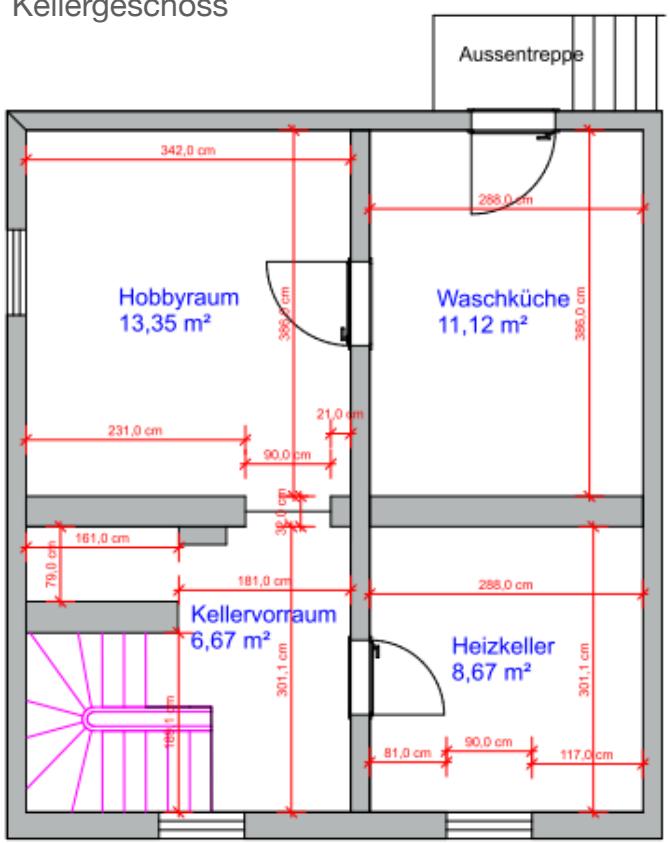


GRUNDRISS

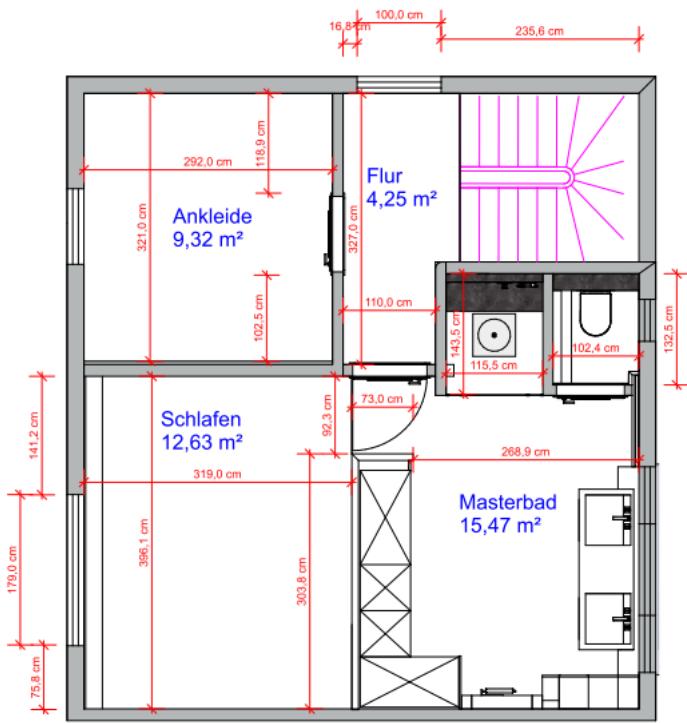
Erdgeschoss



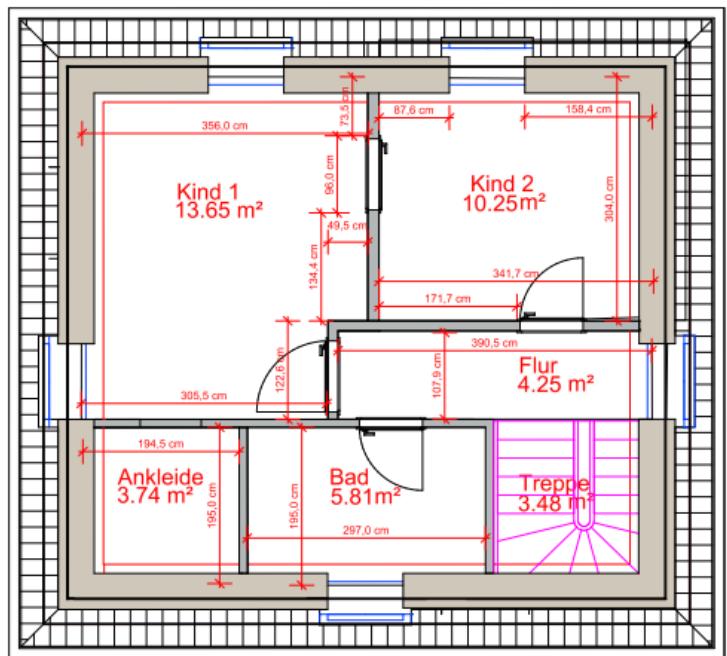
Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoß



BILDERGALERIE



