Düsseldorf – Benrath

Great building plot with a large building area and existing buildings

Property ID: 25013054G



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 305.65 m^2 • ROOMS: 14 • LAND AREA: 900 m^2

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

At a glance

Property ID	25013054G
Living Space	ca. 305.65 m²
Rooms	14
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Objektart	Plot
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 130 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	13.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	222.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

The property





Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

The property





Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

The property





Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

A first impression

This unique property offers diverse possibilities, combining living and working in a spacious residential and commercial building. With approximately 305.65 m² of living space, 130.65 m² of commercial space, and a plot of approximately 900 m², you'll find ample room for individual development and creative design. Built in 1965, the building awaits its awakening from its slumber. The optimal floor plan allows for flexible room layouts suitable for both residential and commercial use. Central heating ensures even heat distribution throughout the entire house. The house offers a total of 14 rooms, including four bedrooms and two bathrooms. This layout is ideal for larger families or entrepreneurs who wish to combine living and working spaces under one roof. This property also offers versatile options for integrating a separate business or practice, while maintaining a high level of residential comfort. The mature garden invites relaxation and offers plenty of space for landscaping ideas and personal projects. The garden design can be integrated into the modernization plans to create a harmonious outdoor environment that meets the needs of its residents. This property presents an excellent opportunity to design and modernize a home according to your own vision. The possibilities for both functional and aesthetic improvements are numerous and offer an excellent chance for value appreciation. The quiet location and spacious rooms create an environment suitable for both living and working. The surrounding infrastructure ensures easy access to shops, schools, and public transport, simplifying daily life and further enhancing the property's appeal. A viewing on-site can give you a better impression of the property's features and the potential for redesign. We look forward to personally presenting this versatile house to you. Please feel free to visit our Instagram page "vonpoll_duesseldorf" to find more exciting property listings and stay up-to-date.

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Benrath, einer der beliebtesten Wohnlagen im Süden der Landeshauptstadt. Benrath verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit hohem Freizeitwert und naturnaher Umgebung – ein Standort, der gleichermaßen Familien, Berufspendler wie auch Ruhesuchende anspricht.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Schloss Benrath, ein architektonisches Juwel mit einer beeindruckenden barocken Parkanlage, die zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder kulturellen Veranstaltungen einlädt. Die Nähe zum Rhein, diversen Grünflächen und dem Unterbacher See unterstreicht den hohen Naherholungswert dieser Lage.

Auch infrastrukturell lässt Benrath keine Wünsche offen: Der S-Bahnhof Düsseldorf-Benrath sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an die Innenstadt von Düsseldorf, den Flughafen sowie umliegende Städte wie Köln, Leverkusen oder Solingen. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen A59 und A46 in wenigen Minuten – ideal für Berufspendler.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot, sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Darüber hinaus sorgen Kindergärten, Schulen aller Schulformen sowie ärztliche Versorgung und Freizeitangebote für eine ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort.

Düsseldorf-Benrath ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität, gewachsener Nachbarschaft und einem charmanten, fast kleinstädtischen Flair – eine Lage, die Wohnen mit Komfort, Natur und urbaner Anbindung in bester Weise vereint.

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 222.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com