Düsseldorf – Benrath

Ottimo terreno edificabile con ampia area edificabile e fabbricati esistenti

Codice oggetto: 25013054G



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 305.65 m^2 • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m^2

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013054G
Superficie netta	ca. 305.65 m²
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Tipo di oggetto	Trama
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	222.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

La proprietà





Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

La proprietà





Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

La proprietà





Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Una prima impressione

Questa proprietà unica offre diverse possibilità, combinando vita e lavoro in un ampio edificio residenziale e commerciale. Con circa 305,65 m² di superficie abitabile, 130,65 m² di superficie commerciale e un terreno di circa 900 m², troverete ampio spazio per lo sviluppo individuale e la progettazione creativa. Costruito nel 1965, l'edificio attende il suo risveglio dal suo sonno. La planimetria ottimale consente una disposizione flessibile degli spazi, adatta sia all'uso residenziale che a quello commerciale. Il riscaldamento centralizzato garantisce una distribuzione uniforme del calore in tutta la casa. La casa offre un totale di 14 stanze, tra cui quattro camere da letto e due bagni. Questa disposizione è ideale per famiglie numerose o imprenditori che desiderano combinare spazi abitativi e lavorativi sotto lo stesso tetto. Questa proprietà offre anche opzioni versatili per integrare un'attività o uno studio indipendente, mantenendo al contempo un elevato livello di comfort residenziale. Il giardino rigoglioso invita al relax e offre ampio spazio per idee paesaggistiche e progetti personali. Il progetto del giardino può essere integrato nei piani di ammodernamento per creare un ambiente esterno armonioso che soddisfi le esigenze dei suoi residenti. Questa proprietà rappresenta un'eccellente opportunità per progettare e modernizzare una casa secondo i propri desideri. Le possibilità di miglioramento, sia funzionale che estetico, sono numerose e offrono un'eccellente opportunità di aumento del valore. La posizione tranquilla e gli ampi spazi creano un ambiente adatto sia per vivere che per lavorare. Le infrastrutture circostanti garantiscono un facile accesso a negozi, scuole e trasporti pubblici, semplificando la vita quotidiana e accrescendo ulteriormente il fascino dell'immobile. Una visita in loco può darvi un'idea più precisa delle caratteristiche dell'immobile e del potenziale di riprogettazione. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa versatile casa. Non esitate a visitare la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013054G - 40593 Düsseldorf – Benrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com