Düsseldorf – Benrath

Viel Raum für Familie, Arbeiten und neue Ideen in Benrath

Objektnummer: 25013054W



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305.65 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25013054W
Wohnfläche	ca. 305.65 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	13.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	222.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

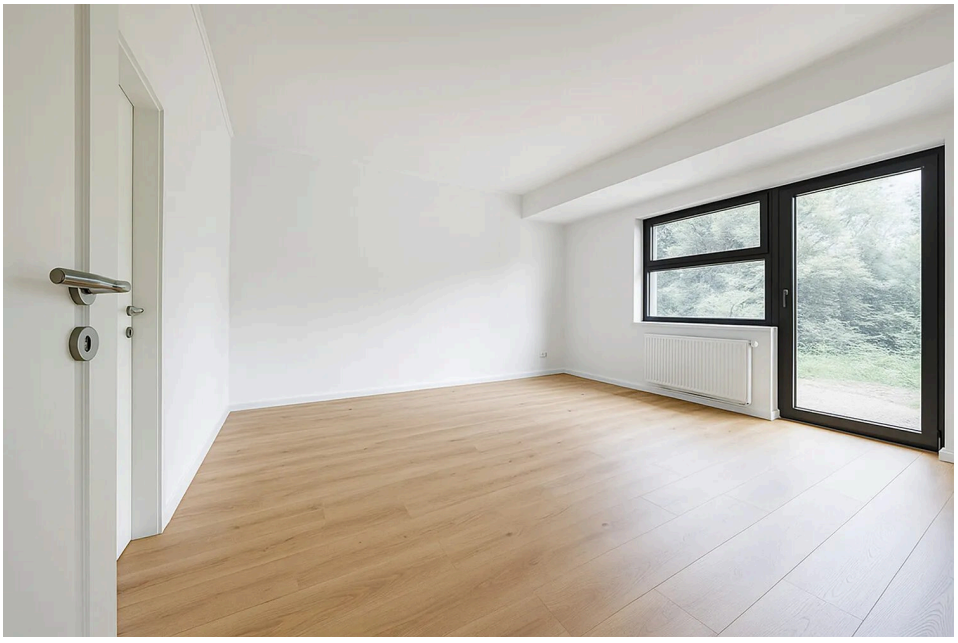




Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie bietet außergewöhnlich viel Platz und damit beste Voraussetzungen für Menschen, die Wohnen, Familie und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Auf einem ca. 900 m² großen Grundstück stehen rund 305,65 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 130,65 m² Gewerbefläche zur Verfügung. Insgesamt 14 Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebensmodelle – vom großzügigen Familienwohnen mit mehreren Homeoffice-Bereichen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Büro, Praxis, Atelier oder Kanzlei.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude befindet sich in einem modernisierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die besondere Chance, ein individuelles Wohn- und Arbeitskonzept nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Die vorhandene Gebäudestruktur und das außergewöhnliche Flächenangebot bilden hierfür eine interessante Grundlage.

Der Wohnbereich bietet unter anderem vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer und damit ausreichend Raum für eine größere Familie. Darüber hinaus lassen sich weitere Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste-, Kinder- oder Hobbyräume gestalten. Gerade für Familien, bei denen Homeoffice oder selbstständige Tätigkeit zum Alltag gehören, bietet die Immobilie die Möglichkeit, private und berufliche Bereiche klar voneinander zu trennen und dennoch kurze Wege zu genießen.

Die zusätzlichen Gewerbeflächen eröffnen darüber hinaus zahlreiche Perspektiven. Ob separates Büro, Praxis, Studio oder Arbeitsbereich für ein eigenes Unternehmen – hier lassen sich berufliche Anforderungen unmittelbar mit dem eigenen Zuhause verbinden.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige, eingewachsene Garten. Er bietet viel Privatsphäre und ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungen – vom klassischen Familiengarten mit Spielbereichen über großzügige Terrassenflächen bis hin zu einem repräsentativen Außenbereich für eine berufliche Nutzung.

Gerade die Verbindung aus Wohnfläche, Gewerbefläche und Grundstücksgröße macht diese Immobilie besonders. Nach einer zeitgemäßen Sanierung kann hier ein außergewöhnliches Zuhause entstehen, das ausreichend Raum für Familie, Beruf, Freizeit und persönliche Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Die ruhige und zugleich gut angebundene Lage ergänzt das Angebot. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Eine Immobilie für Käufer, die nicht nach einer fertigen Lösung suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, großzügigen Raum nach ihren eigenen Vorstellungen neu zu denken und Wohnen und Arbeiten auf individuelle Weise miteinander zu verbinden.

Gerne präsentieren wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung das Potenzial und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25013054W - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com