

Düsseldorf - Benrath

# Wohnen wie im Haus - Ihre exklusive Garten-Maisonettewohnung

Objektnummer: 25013214DP2



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

**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

**Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25013214DP2</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.290.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>74.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.11.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## **Ein erster Eindruck**

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit rund 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet auf eindrucksvolle Weise die Vorzüge eines großzügigen Hauses mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung. Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit insgesamt sieben Zimmern, privatem Garten und optional zwei Tiefgaragenstellplätzen – ideal für alle, die Wert auf Raum, Privatsphäre und stilvolles Wohnen legen. Das architektonisch anspruchsvolle „Benpalais“, errichtet im Jahr 2016, bildet den exklusiven Rahmen dieser besonderen Immobilie.

Bereits beim Eintreten offenbart sich der hochwertige Charakter der Wohnung: Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und eine harmonische Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre von Eleganz und Behaglichkeit. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Designküche und direktem Zugang zum Balkon. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für ein offenes Raumgefühl und verleihen dem Wohnbereich eine repräsentative wie zugleich wohnliche Ausstrahlung. Ein integriertes Heimkino-System rundet das exklusive Wohnerlebnis auf besondere Weise ab.

Im hinteren Teil der Etage befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Arbeitszimmer anbieten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum, ein stilvolles Gäste-WC sowie ein großzügiges Entrée mit Garderobebereich. Sowohl der Wohnbereich als auch die beiden weiteren Zimmer verfügen jeweils über einen eigenen Balkon. Das Gäste-WC bietet zusätzlich die Möglichkeit, mit geringem Aufwand zu einem weiteren Badezimmer erweitert zu werden. Maßgefertigte Einbauten schaffen intelligenten Stauraum und unterstreichen den hochwertigen Innenausbau.

Das Gartengeschoss ist sowohl über die interne Treppe als auch über einen separaten Zugang erreichbar. Hier befinden sich vier ruhig gelegene Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder private Rückzugsorte zum Arbeiten und Entspannen.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit überdachter Terrasse, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Ob entspannte Stunden im Grünen, gemeinsame Abende mit Familie und Freunden oder ein geschützter Spielbereich für Kinder – diese Außenfläche bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau. Ergänzt wird das Angebot durch einen zusätzlichen gemeinschaftlichen Gartenbereich mit Sandkasten.

Auch technisch und qualitativ erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche: Ein modernes

**BUS-System, Klimatisierung in sämtlichen Schlafzimmern, edle Holzdielen, ein durchdachtes Lichtkonzept sowie zahlreiche maßgefertigte Schreinerarbeiten schaffen ein exklusives und zugleich komfortables Wohnambiente.**

**Optional stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Von dort gelangen Sie bequem per Aufzug auf beide Wohnebenen.**

**Dieses besondere Zuhause richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die urbanes Wohnen mit Großzügigkeit, Privatsphäre und hochwertiger Ausstattung verbinden möchten – sei es als Paar mit gehobenem Anspruch oder als Familie mit Wunsch nach Raum und Garten in exklusiver Lage.**

**Gerne laden wir Sie dazu ein, diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von ihrem einzigartigen Charakter überzeugen zu lassen.**

**Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## **Ausstattung und Details**

Die Wohnung verfügt über eine exklusive und stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

- Edle Holzböden mit Fußbodenheizung
- Klimatisierte Schlafzimmer dank Hitachi-Wandklimageräten
- Dreifach verglaste und bodentiefe Fenster mit Wärmeschutzverglasung für maximalen Lichteinfall und Energieeffizienz, elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Erhöhter Einbruchschutz: RC-2N-Fensterbeschläge, Pilzzapfenverriegelung, Wohnungseingangstür in WK3 mit 5-Punkt-Verriegelung
- Maßgefertigte Einbauten in fast allen Bereichen der Wohnung. Eine vom Schreiner maßgefertigte Küche – inklusive hochwertiger MIELE-Einbaugeräte
- Badezimmer mit Toto Washlet RW, Dornbracht-Armaturen und eleganten Einbauten
- Gäste-WC (ohne großen Aufwand erweiterbar zu einem zweiten Badezimmer)
- Professionelles Heimkino-System mit integrierten Genelec-Lautsprechern, Marantzverstärker, Rear-Speakern und Subwoofer
- In allen Wohn- und Schlafräumen Multimedia-Verkabelung (CAT 7)
- Video-Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner sowie elektromechanische Schließanlage
- KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014) mit modernem BHKW & Gasbrennwerttherme
- Optional zwei TG-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage mit direktem Zugang und beheizbarer Rampe, barrierefreier Zugang über Aufzug und rückwärtigen Eingang
- Zwei Kellerräume, Waschküche und Fahrradkeller mit Zugang aus der Tiefgarage

**Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## **Alles zum Standort**

**Benrath ist einer der südlichsten Stadtteile Düsseldorfs. Der Stadtteil blickt auf eine weitreichende Geschichte zurück und bietet daher einige interessante Sehenswürdigkeiten. Zu diesen Kulturgütern gehört unter anderem das von Kurfürst, Carl Theodor, erbaute Jagschlosses im Rokokostil, welches durch seinen herrlichen Schlosspark und seinen wunderschönen Schlossweiher besticht. Die Kapelle der Pfarrkirche St. Cäcilia mit der berühmten schwarzen Muttergottes sorgt außerdem dafür, dass Benrath heute als bekannter Wallfahrtsort gilt. Sehenswert ist auch die gut erhaltene Jugendstilbebauung rund um das alte Rathaus und die Benrodestraße.**

**Durch die hohe Popularität des Stadtteils finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Sportvereine, Tennisclubs und einen Ruderverein. Die Sehenswürdigkeiten Benraths, welche Sie zu entspannten Spaziergängen einladen, liegen unmittelbar neben guten Restaurants und Bars. Benraths gute Lage wird durch die fußläufige Rheinnähe nochmals untermauert.**

### **Kindergärten:**

**Katholischer Kindergarten Sankt Cäcilia, Paulistraße 4, 40597 Düsseldorf  
Benrather Engelchen, Kallenbachstraße 2, 40597 Düsseldorf  
Kinderbetreuung Sonnenschein, Börchemstraße 5, 40597 Düsseldorf  
Städtischer Kindergarten und Tagesstätte, Balckestraße 11, 40597 Düsseldorf**

### **Grundschulen:**

**Städt. Kath. Grundschule, Einsiedelstraße 25, 40597 Düsseldorf  
Städt. Kath. Grundschule, Gemeinschaftsgrundschule Urdenbach,**

### **Weiterführende Schulen:**

**Städt. Schloß-Gymnasium Benrath, Benrodestraße 132, 40597 Düsseldorf (nur 300m entfernt!)  
Städt. Realschule Benrath, Hospitalstraße 45, 40597 Düsseldorf  
Gemeinschaftshauptschule Benrath, Melanchthonstraße 2, 40597 Düsseldorf  
Anette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium, Brucknerstraße 19, 40593 Düsseldorf**

**Objektnummer: 25013214DP2 - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## Weitere Informationen

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: 25013214DP2 - 40597 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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