

Düsseldorf - Benrath

# Vielseitige Liegenschaft mit Praxis- und Wohnbereich in gefragter Lage

Objektnummer: 25013054



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

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

**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25013054      |
| Wohnfläche   | ca. 305,65 m² |
| Zimmer       | 14            |
| Schlafzimmer | 6             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1965          |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 995.000 EUR                                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 130 m²                                                                         |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung                                        |

**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

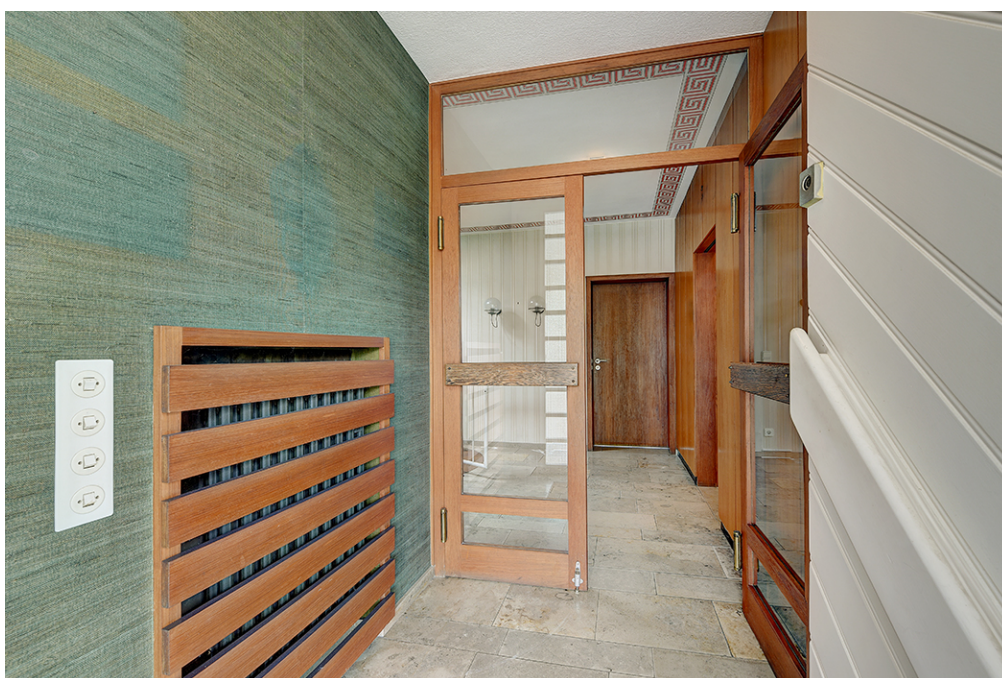
## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 222.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |



Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Wohn- und Geschäftsimmobilie vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und bietet damit ideale Voraussetzungen für Unternehmer, Freiberufler oder Familien mit Platzbedarf.

Auf einem ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen Ihnen rund 305,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 130,65 m<sup>2</sup> Gewerbefläche zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der Kombination aus Wohnen und Praxis oder Büro bis hin zu einer individuellen Neugestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bausubstanz und bietet die ideale Grundlage für eine umfassende Modernisierung. Mit einem stimmigen Grundriss, insgesamt 14 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, lässt sich die Immobilie flexibel an unterschiedlichste Lebens- und Arbeitskonzepte anpassen. Eine Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeversorgung im gesamten Gebäude.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll eingewachsene Garten, der mit seiner Größe und Privatsphäre zum Entspannen einlädt und gleichzeitig zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob repräsentativer Außenbereich für eine Praxis, Familiengarten oder stilvolle Terrasse – hier lassen sich individuelle Ideen verwirklichen.

Die Immobilie bietet hervorragendes Potenzial für Käufer, die ihre eigenen Wohn- und Arbeitswelten schaffen oder den Wert des Objekts durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig steigern möchten.

Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige und dennoch gut angebundene Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebens- und Standortqualität.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie bietet. Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt und stehen Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung.

Folgen Sie uns auch auf Instagram unter [@vonpoll\\_duesseldorf](#) und entdecken Sie weitere exklusive Immobilienangebote sowie aktuelle Einblicke in unseren Vermarktungsalltag.



**Objektnummer: 25013054 - 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: 25013054 - 40593 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: 25013054 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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