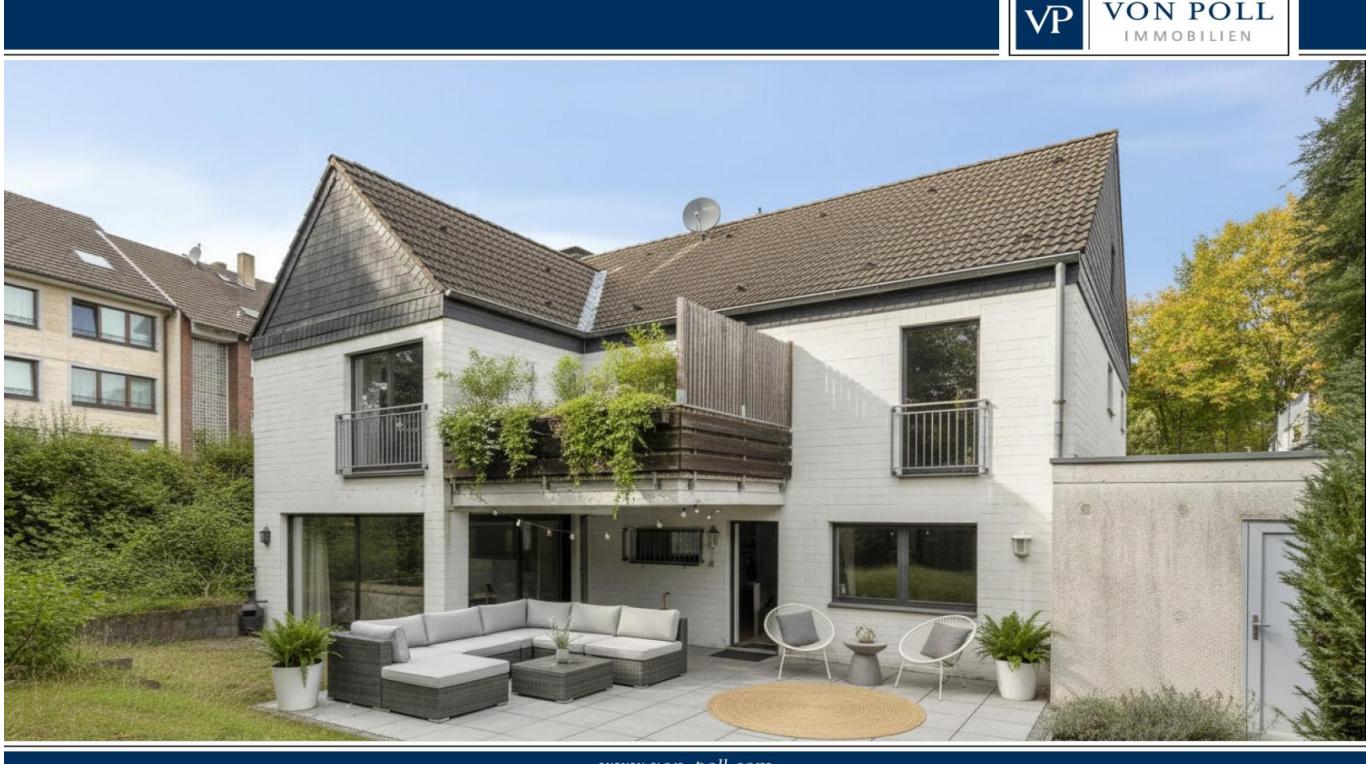


Düsseldorf – Benrath

# Design your dream home – with expansion potential and a two-family option

*Property ID: 25013181*



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

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 517 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## At a glance

Property ID	25013181	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 168,91 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1981		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	145.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

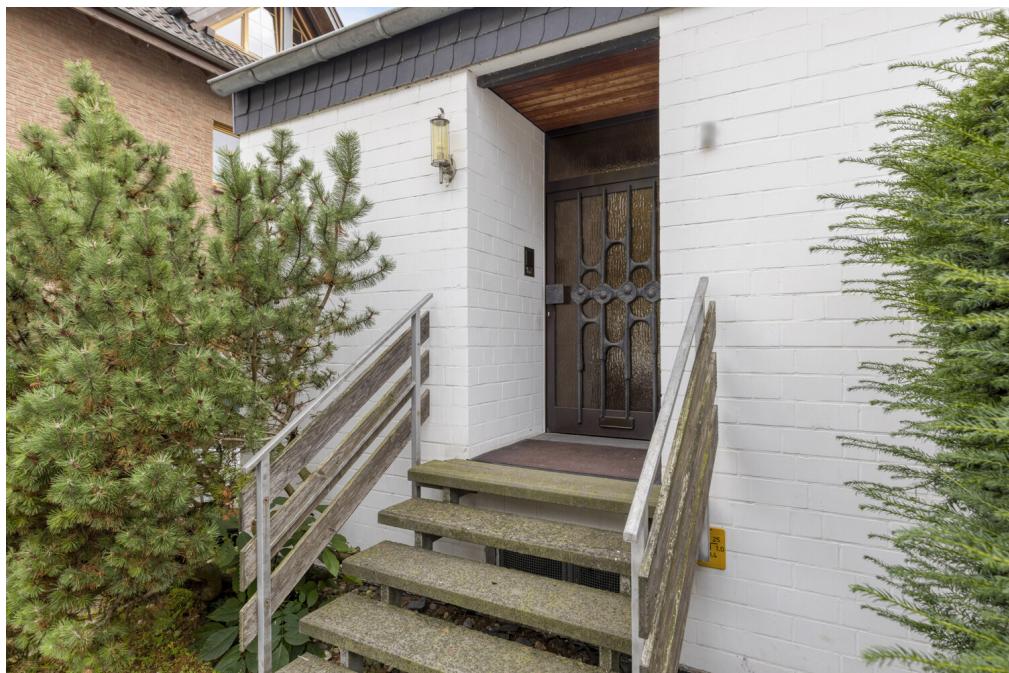
Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



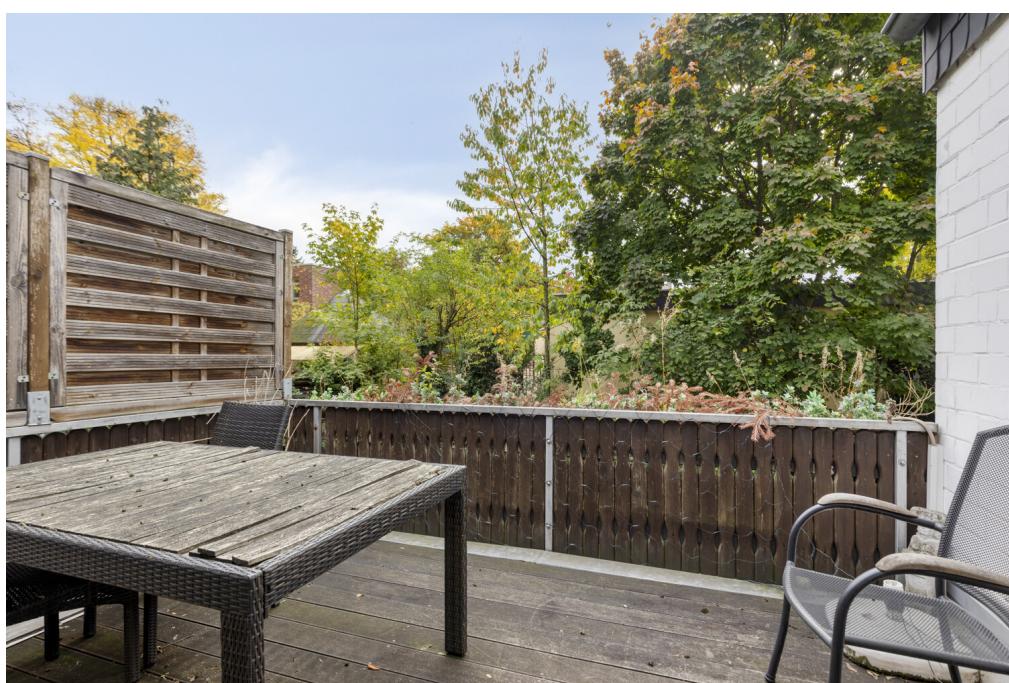
Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



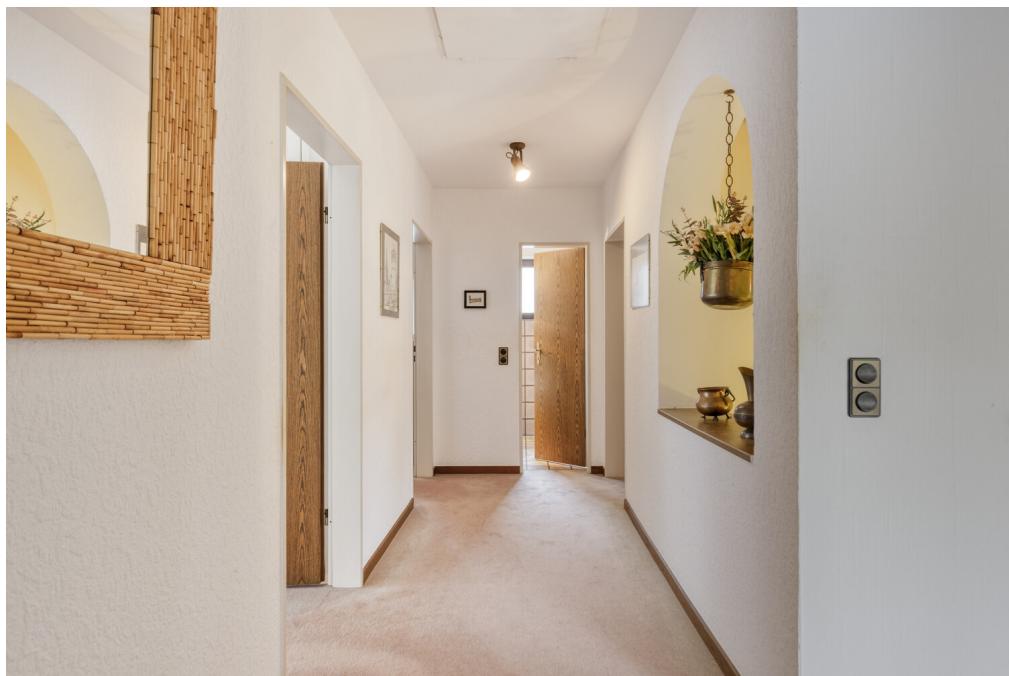
Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



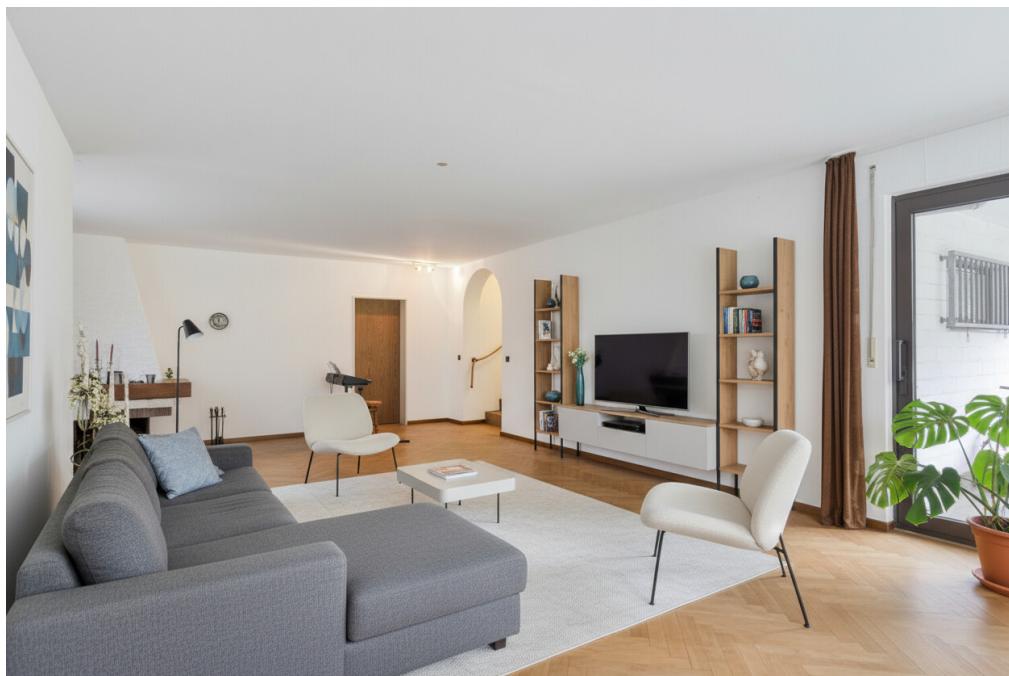
Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## The property



Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## A first impression

This detached single-family home, built in 1981, offers approximately 169 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for living, dreaming, and creating. Situated on a roughly 517 m<sup>2</sup> plot, it opens up numerous possibilities – from a cozy garden and sunny terrace to a play area for children. Upon entering, you are greeted by a spacious hallway that leads directly to the various areas of the house. A total of six rooms are available, including five bedrooms – ideal for families seeking plenty of space. Three bathrooms ensure no one has to wait in line in the morning. On the ground floor, a bright, open-plan living and dining area awaits your creative inspiration. Large, floor-to-ceiling windows flood the space with natural light, creating a welcoming and inviting atmosphere. The kitchen is just steps away – ensuring convenience in everyday life. Admittedly, the fixtures and fittings are rather basic, but therein lies the opportunity! Those who enjoy DIY projects or creative design will find a solid foundation with plenty of potential here. Among other things, the attic has been newly insulated – offering not only additional storage space but also potential for expansion into further living space. The gas heating system, installed in 2014, is also state-of-the-art and, together with the underfloor heating, ensures a comfortable warmth. The five bedrooms can be used flexibly – whether as children's rooms, a home office, guest rooms, or hobby rooms. The property offers many possibilities for individual design – perhaps a large terrace for relaxation? A vegetable garden? Or a play area for the little ones? There are no limits to your creativity. Particularly interesting for investors or multi-generational families: If desired, the house can be converted into a two-family home – and thus used even more flexibly. The house's location boasts short distances to shops, schools, and public transport – ideal for families with children or working professionals who like to have everything close by. In conclusion: This property is just right for anyone who isn't simply looking for a house, but a home with development potential – whether for their own family, for two generations, or as an attractive investment. We invite you to see the advantages of this offer for yourself in person. We look forward to your inquiry. And please feel free to visit our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf". There you will find more exciting real estate offers and stay up-to-date.

Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Details of amenities

Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:

Garage + Stellplatz davor  
Großer, gepflegter Garten  
Terrasse mit Blick ins Grüne  
Zusätzlicher Balkon  
Hell, bodentiefe Fenster  
Ruhige Straße  
Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss  
Kaminecke

**Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath**

## All about the location

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 Jagdschlosses 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.

Einkaufsmöglichkeiten:

REWE – Hauptstraße 6-8, 40597 Düsseldorf  
Edeka Zur Heide – Nürnberger Str. 40-42, 40599 Düsseldorf  
Wochenmarkt Benrath – Marktplatz Benrath

Kindergärten:

Kath. Kindertagesstätte St. Cäcilia – Paulistraße 4, 40597 Düsseldorf  
Benrather Engelchen – Kallenbachstraße 2, 40597 Düsseldorf

Grundschulen:

Grundschule Schloss Benrath – Erich-Müller-Straße 31-33, 40597 Düsseldorf  
Städt. Katholische Grundschule – Einsiedelstraße 25, 40597 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Annette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium – Brucknerstraße 19, 40593 Düsseldorf  
Städtisches Schloß-Gymnasium Benrath - Hospitalstraße 45, 40597 Düsseldorf

Realschule Benrath – Hospitalstraße 45, 40597 Düsseldorf

Restaurants

Restaurant Lindenhof, Unterbacher Alle 33, 40593 Düsseldorf

Palmenhaus Biergarten, Hauptstr. 13, 40597 Düsseldorf

DIPIZZA - Tellerlingstr.22 , 40597 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:

Buslinie 730, 784 und 789, U Bahnlinie U71 und U83 sowie die Zugverbindung RE5 und RE1 sowie S6

Property ID: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25013181 - 40597 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](http://www.von-poll.com)