Düsseldorf – Benrath

Práctica y vida combinadas: propiedad atractiva en una ubicación codiciada

Número de propiedad: 25013054



PRECIO DE COMPRA: 1.240.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 305,65 m^2 • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 900 m^2

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

De un vistazo

Número de propiedad	25013054
Superficie habitable	ca. 305,65 m²
Habitaciones	14
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.240.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 130 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	13.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	222.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Una primera impresión

Esta propiedad única ofrece diversas posibilidades, combinando vida y trabajo en un espacioso edificio residencial y comercial. Con aproximadamente 305,65 m² de superficie habitable, 130,65 m² de espacio comercial y una parcela de aproximadamente 900 m², encontrará amplio espacio para el desarrollo personal y el diseño creativo. Construido en 1965, el edificio espera despertar de su letargo. Su distribución óptima permite distribuciones flexibles, ideales tanto para uso residencial como comercial. La calefacción central garantiza una distribución uniforme del calor en toda la casa. La casa ofrece un total de 14 habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños. Esta distribución es ideal para familias numerosas o emprendedores que deseen combinar espacios de vida y trabajo bajo un mismo techo. Esta propiedad también ofrece opciones versátiles para integrar un negocio o despacho independiente, manteniendo un alto nivel de confort residencial. El jardín maduro invita a la relajación y ofrece amplio espacio para ideas de paisajismo y proyectos personales. El diseño del jardín se puede integrar en los planes de modernización para crear un entorno exterior armonioso que satisfaga las necesidades de sus residentes. Esta propiedad presenta una excelente oportunidad para diseñar y modernizar una casa según su propia visión. Las posibilidades de mejoras, tanto funcionales como estéticas, son numerosas y ofrecen una excelente oportunidad de revalorización. La ubicación tranquila y las amplias habitaciones crean un ambiente ideal tanto para vivir como para trabajar. La infraestructura circundante garantiza un fácil acceso a tiendas, escuelas y transporte público, lo que simplifica la vida diaria y realza aún más el atractivo de la propiedad. Una visita in situ le dará una mejor idea de las características de la propiedad y su potencial de rediseño. Esperamos presentarle personalmente esta versátil casa. No dude en visitar nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf" para encontrar más propiedades interesantes y mantenerse al día.

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com