

Düsseldorf – Benrath

Diseñe la casa de sus sueños: con potencial de expansión y opción para dos familias

Número de propiedad: 25013181



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168,91 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m²

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

De un vistazo

Número de propiedad	25013181	Precio de compra	795.000 EUR
Superficie habitable	ca. 168,91 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2015
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1981	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	145.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.04.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propiedad



Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1981, ofrece aproximadamente 169 m² de espacio habitable, ofreciendo un amplio espacio para vivir, soñar y crear. Ubicada en una parcela de aproximadamente 517 m², ofrece numerosas posibilidades: desde un acogedor jardín y una soleada terraza hasta una zona de juegos infantiles. Al entrar, un amplio recibidor da la bienvenida a las distintas zonas de la casa. Dispone de un total de seis habitaciones, incluyendo cinco dormitorios, ideales para familias que buscan mucho espacio. Tres baños garantizan que nadie tenga que hacer cola por la mañana. En la planta baja, un luminoso salón-comedor de planta abierta espera su inspiración creativa. Grandes ventanales de suelo a techo inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente acogedor y acogedor. La cocina está a pocos pasos, lo que garantiza la comodidad en el día a día. Si bien los accesorios son bastante básicos, ¡ahí reside la oportunidad! Quienes disfrutan de los proyectos de bricolaje o del diseño creativo encontrarán aquí una base sólida con mucho potencial. Entre otras cosas, el ático ha sido recientemente aislado, lo que ofrece no solo espacio de almacenamiento adicional, sino también potencial de ampliación para una mayor vivienda. El sistema de calefacción de gas, instalado en 2014, también es de última generación y, junto con la calefacción por suelo radiante, garantiza una calidez confortable. Los cinco dormitorios se pueden usar de forma flexible, ya sea como habitaciones infantiles, despacho, habitaciones de invitados o salas de ocio. La propiedad ofrece numerosas posibilidades de diseño individual: ¿quizás una gran terraza para relajarse? ¿Un huerto? ¿O una zona de juegos para los más pequeños? No hay límites para su creatividad. Especialmente interesante para inversores o familias multigeneracionales: si se desea, la casa se puede convertir en una vivienda bifamiliar, lo que ofrece aún más flexibilidad de uso. La ubicación de la casa permite acceder fácilmente a tiendas, colegios y transporte público, lo que la hace ideal para familias con niños o profesionales que desean tener todo cerca. En resumen: Esta propiedad es ideal para quienes buscan no solo una casa, sino un hogar con potencial de desarrollo, ya sea para su familia, para dos generaciones o como una atractiva inversión. Le invitamos a descubrir las ventajas de esta oferta. Esperamos su consulta. Y no dude en visitar nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf". Allí encontrará más ofertas inmobiliarias interesantes y se mantendrá al día.

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Todo sobre la ubicación

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 Rokostil, 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

Número de propiedad: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.10 kwh/(m²*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

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: 25013181 - 40597 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