

Düsseldorf – Benrath

# Erstbezug: Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Weitblick

Número de propiedad: 25013144



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.200 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

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

Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## De un vistazo

Número de propiedad	25013144	Precio del alquiler	1.200 EUR
Superficie habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	250 EUR
Piso	2	Piso	Ático
Habitaciones	2	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1955		

Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.09.2027	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



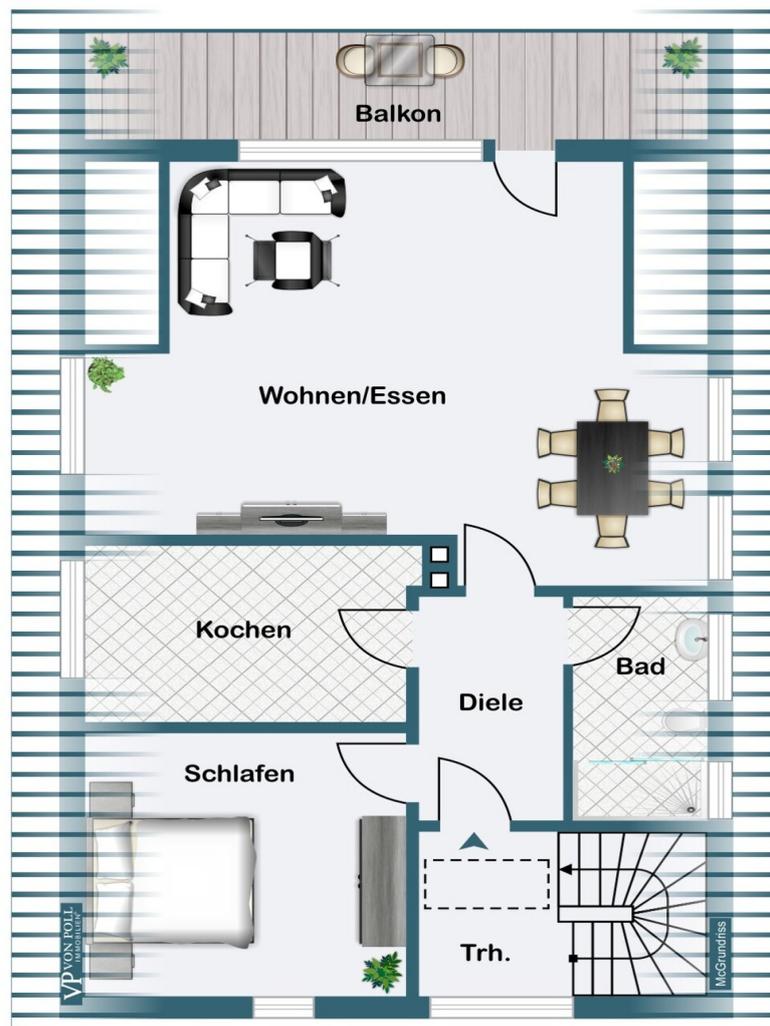
Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## Una primera impresión

Zum Erstbezug steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Immobilie präsentiert sich in einem löffelfertigen Zustand, ist voll möbliert und kann sofort bezogen werden. Sie wurde zuletzt umfassend saniert und verfügt über eine neu eingebaute Einbauküche. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Der gut geschnittene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit großzügigen Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den Balkon, der viel Platz bietet und einen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Zentralheizung gewährleistet zu jeder Jahreszeit angenehme Temperaturen.

Die separate Küche bietet genügend Platz für eine individuelle Ausgestaltung. Sie ist hell und praktisch dimensioniert, sodass auch die Zubereitung aufwendiger Gerichte Freude bereitet.

Das Schlafzimmer bietet mit einem Kingsize Bett und einer geräumigen Kommode ausreichend Platz. Aufgrund der ruhigen Lage innerhalb der Wohnung und des praktischen Zuschnitts ist hier ein ungestörter Rückzugsort garantiert.

Die Dachgeschosslage verleiht der Wohnung ein angenehmes Ambiente, das durch die ruhige Lage im Haus unterstrichen wird.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gut erschlossenen Wohngegend mit einer ausgewogenen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Insbesondere Berufspendler profitieren von der Nähe zu Bus- oder Bahnanbindungen. Der direkt gelegene Schlosspark Benrath lädt mit seinen Spazierwegen und Parkanlagen zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Eine Waschmaschine steht im Keller zur Verfügung.

Sie können sofort in diese bezugsfertige Dachgeschosswohnung einziehen und sich dank zahlreicher Annehmlichkeiten wie dem leichten Umzug sofort wie zuhause fühlen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieses Angebots zu überzeugen.

Número de propiedad: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## Detalles de los servicios

- Erstbezug nach Komplettrenovierung
- Einbauküche sowie Möblierung
- Ausstattung mit Geschirrspüler, Kochutensilien, Kaffeemaschine, Staubsauger, Kingsize Bett, Kommoden, Sofa, Esstisch, Esstischstühlen etc.
- Vinylböden
- Insektenschutz
- Internet und TV-Gerät
- Rollläden im Schlaf- und Wohnzimmer

Número de propiedad: 25013144 - 40593 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

### Restaurants:

Restaurant Lindenhof, Unterbacher Alle 33, 40593 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: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 198.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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