Düsseldorf – Benrath

Allier travail et vie personnelle : une propriété attrayante dans un emplacement recherché

CODE DU BIEN: 25013054

PRIX D'ACHAT: 1.240.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 305,65 m² • **PIÈCES:** 14 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 900 m²

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013054
Surface habitable	ca. 305,65 m²
Pièces	14
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.240.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Une première impression

Cette propriété unique offre de multiples possibilités, alliant vie personnelle et professionnelle dans un spacieux bâtiment à usage mixte (résidentiel et commercial). Avec environ 305,65 m² de surface habitable, 130,65 m² de surface commerciale et un terrain d'environ 900 m², vous trouverez un espace généreux pour un développement personnel et une conception créative. Construit en 1965, le bâtiment attend d'être rénové. Son agencement optimal permet des aménagements flexibles, adaptés à un usage résidentiel ou commercial. Le chauffage central assure une répartition homogène de la chaleur dans toute la maison. Celle-ci comprend 14 pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains. Cette configuration est idéale pour les familles nombreuses ou les entrepreneurs souhaitant combiner espaces de vie et de travail sous un même toit. Cette propriété offre également de nombreuses options pour l'intégration d'une activité professionnelle distincte, tout en préservant un confort résidentiel optimal. Le jardin arboré invite à la détente et offre un vaste espace pour des aménagements paysagers et des projets personnels. Son aménagement peut être intégré aux plans de rénovation afin de créer un environnement extérieur harmonieux, répondant aux besoins des occupants. Cette propriété offre une excellente opportunité de concevoir et de moderniser une maison selon vos envies. Les possibilités d'amélioration, tant fonctionnelles qu'esthétiques, sont nombreuses et offrent un potentiel d'appréciation important. Son emplacement calme et ses pièces spacieuses créent un cadre de vie idéal, aussi bien pour y vivre que pour y travailler. L'infrastructure environnante garantit un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun, simplifiant le quotidien et renforçant l'attrait de la propriété. Une visite sur place vous permettra d'apprécier pleinement ses atouts et son potentiel de réaménagement. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette maison aux multiples possibilités. N'hésitez pas à consulter notre page Instagram « vonpoll_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e) des nouveautés.

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com