

Düsseldorf – Benrath

Concevez la maison de vos rêves – avec possibilité d'agrandissement et option bifamiliale

CODE DU BIEN: 25013181



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168,91 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 517 m²

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013181	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 168,91 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	5	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1981	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	145.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1981, offre environ 169 m² de surface habitable, un espace généreux pour vivre, rêver et laisser libre cours à sa créativité. Située sur un terrain d'environ 517 m², elle offre de nombreuses possibilités : un jardin intime, une terrasse ensoleillée et une aire de jeux pour les enfants. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert les différentes pièces de la maison. Six pièces sont disponibles, dont cinq chambres, idéal pour les familles en quête d'espace. Trois salles de bain permettent à chacun de gagner du temps le matin. Au rez-de-chaussée, un espace de vie lumineux et ouvert, comprenant salon et salle à manger, invite à la créativité. De grandes baies vitrées inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. La cuisine, à deux pas, facilite le quotidien. Certes, les équipements sont assez simples, mais c'est justement là que réside le potentiel ! Les amateurs de bricolage ou de décoration trouveront ici une base solide et un fort potentiel. Entre autres, les combles ont été récemment isolés, offrant ainsi un espace de rangement supplémentaire et un potentiel d'aménagement en espace habitable supplémentaire. Le système de chauffage au gaz, installé en 2014, est également à la pointe de la technologie et, associé au chauffage au sol, garantit une chaleur agréable. Les cinq chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres d'enfants, bureau, chambres d'amis ou salles de loisirs. La propriété offre de nombreuses possibilités de personnalisation : une grande terrasse pour se détendre, un potager ou une aire de jeux pour les plus petits ? Laissez libre cours à votre imagination ! Particulièrement intéressante pour les investisseurs ou les familles multigénérationnelles : la maison peut être transformée en maison bi-familiale, offrant ainsi une flexibilité d'utilisation encore plus grande. Son emplacement privilégié, à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun, est idéal pour les familles avec enfants ou les actifs qui apprécient la proximité de toutes les commodités. En conclusion, cette propriété est parfaite pour quiconque recherche non seulement une maison, mais un véritable bien immobilier avec un fort potentiel d'aménagement, que ce soit pour sa propre famille, pour deux générations ou comme investissement attractif. Nous vous invitons à découvrir par vous-même les avantages de cette offre. Nous nous réjouissons de recevoir votre demande. N'hésitez pas à visiter notre page Instagram « vonpoll_duesseldorf » pour y découvrir d'autres offres immobilières intéressantes et rester informé(e) de nos actualités.

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Tout sur l'emplacement

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 - Tellerstr.22 , 40597 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:

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

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013181 - 40597 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