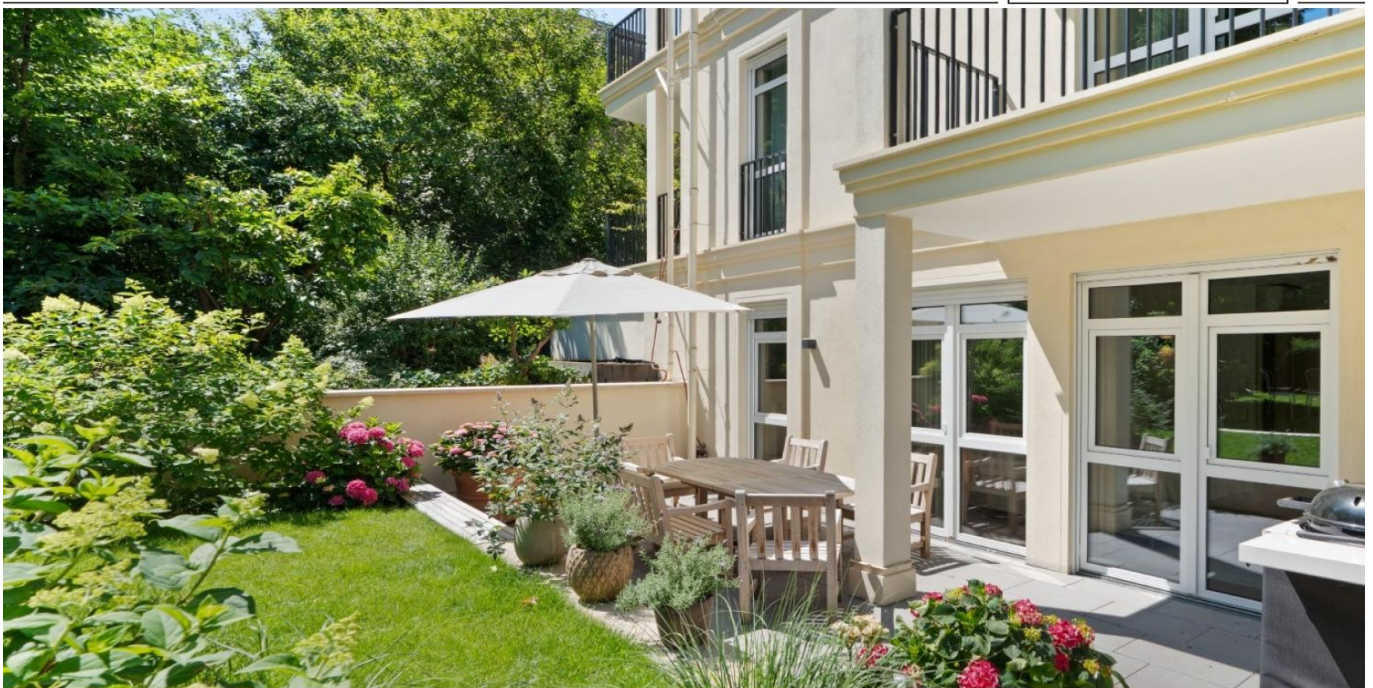


Düsseldorf - Benrath

# Exklusive und moderne Garten-Maisonette als Haus im Haus

**CODE DU BIEN: 25013214DP**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7**

**CODE DU BIEN: 25013214DP - 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: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013214DP	Prix d'achat	1.390.000 EUR
Surface habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Surface de plancher	ca. 15 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## Une première impression

Diese exklusive Maisonettewohnung mit ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint auf eindrucksvolle Weise die Großzügigkeit eines Hauses mit dem Komfort einer hochwertigen Eigentumswohnung. Auf zwei Ebenen erstrecken sich insgesamt sieben Zimmer, ergänzt durch einen privaten Garten sowie optional zwei Tiefgaragenstellplätze – ein Wohnkonzept, das Privatsphäre, Stil und Funktionalität perfekt miteinander verbindet. Eingebettet ist dieses besondere Zuhause in das im Jahr 2016 errichtete, architektonisch ansprechende „Benpalais“.

Bereits beim Betreten der Wohnung im Erdgeschoss wird der gehobene Anspruch an Ausstattung und Design spürbar. Helle, offen gestaltete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine einladende Atmosphäre. Herzstück dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Einbauküche und angrenzendem Balkon. Großflächige Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und verleihen ihm eine repräsentative, zugleich wohnliche Ausstrahlung. Ein integriertes Heimkino-System sorgt darüber hinaus für ein außergewöhnliches Entertainment-Erlebnis.

Im hinteren Bereich der Etage befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Entrée mit Garderobenbereich. Sowohl die beiden Zimmer als auch der Wohnbereich verfügen jeweils über einen eigenen Balkon. Das Gäste-WC bietet zudem die Möglichkeit, mit geringem Aufwand zu einem weiteren Badezimmer erweitert zu werden. Maßgefertigte Einbauten sorgen auf dieser Ebene für optimalen Stauraum und fügen sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild ein.

Das Gartengeschoss ist sowohl über eine interne Treppe als auch über einen

separaten Zugang erreichbar. Hier erwarten Sie vier ruhig gelegene Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der angrenzende, private Garten bildet eine grüne Oase und erweitert den Wohnraum ins Freie. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden ebenso ein wie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Für Kinder bietet der Garten ausreichend Platz zum Spielen, während ein zusätzlicher, gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich mit Sandkasten das Angebot ideal ergänzt.

Die Ausstattung dieser Immobilie wird höchsten Ansprüchen gerecht: Ein modernes BUS-System, Klimatisierung in allen Schlafzimmern, hochwertige Holzdielen, ein durchdachtes Beleuchtungskonzept sowie zahlreiche maßgefertigte Schreinerarbeiten schaffen ein stilvolles und zugleich komfortables Wohnambiente.

Optional stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, von denen aus beide Wohnebenen bequem per Aufzug erreichbar sind.

Dieses außergewöhnliche Zuhause richtet sich an anspruchsvolle Käufer: an Paare, die großzügiges und hochwertiges Wohnen schätzen, ebenso wie an Familien, die urbanes Leben mit Privatsphäre, Garten und ausreichend Raum verbinden möchten.

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## Détails des commodités

Die Wohnung verfügt über eine exklusive und stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

- Edle Holzböden mit Fußbodenheizung
- Klimatisierte Schlafzimmer dank Hitachi-Wandklimageräten
- Dreifach verglaste und bodentiefe Fenster mit Wärmeschutzverglasung für maximalen Lichteinfall und Energieeffizienz, elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Erhöhter Einbruchschutz: RC-2N-Fensterbeschläge, Pilzzapfenverriegelung, Wohnungseingangstür in WK3 mit 5-Punkt-Verriegelung
- Maßgefertigte Einbauten in fast allen Bereichen der Wohnung. Eine vom Schreiner maßgefertigte Küche – inklusive hochwertiger MIELE-Einbaugeräte
- Badezimmer mit Toto Washlet RW, Dornbracht-Armaturen und eleganten Einbauten
- Gäste-WC (ohne großen Aufwand erweiterbar zu einem zweiten Badezimmer)
- Professionelles Heimkino-System mit integrierten Genelec-Lautsprechern, Marantzverstärker, Rear-Speakern und Subwoofer
- In allen Wohn- und Schlafräumen Multimedia-Verkabelung (CAT 7)
- Video-Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner sowie elektromechanische Schließanlage
- KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014) mit modernem BHKW & Gasbrennwerttherme
- Optional zwei TG-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage mit direktem Zugang und beheizbarer Rampe, barrierefreier Zugang über Aufzug und rückwärtigen Eingang
- Zwei Kellerräume, Waschküche und Fahrradkeller mit Zugang aus der Tiefgarage

**CODE DU BIEN: 25013214DP - 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 Rokokostil, 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.

### Kindergärten:

Katholischer Kindergarten Sankt Cäcilia, Paulistraße 4, 40597 Düsseldorf

Benrather Engelchen, Kallenbachstraße 2, 40597 Düsseldorf

Kinderbetreuung Sonnenschein, Börchemstraße 5, 40597 Düsseldorf

Städtischer Kindergarten und Tagesstätte, Balckestraße 11, 40597 Düsseldorf

### Grundschulen:

Städt. Kath. Grundschule, Einsiedelstraße 25, 40597 Düsseldorf

Städt. Kath. Grundschule, Gemeinschaftsgrundschule Urdenbach,

### Weiterführende Schulen:

Städt. Schloß-Gymnasium Benrath, Benrodestraße 132, 40597 Düsseldorf (nur  
300m entfernt!)

Städt. Realschule Benrath, Hospitalstraße 45, 40597 Düsseldorf

Gemeinschaftshauptschule Benrath, Melanchthonstraße 2, 40597 Düsseldorf

Anette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium, Brucknerstraße 19, 40593 Düsseldorf

**CODE DU BIEN: 25013214DP - 40597 Düsseldorf - Benrath**

## Plus d'informations

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: 25013214DP - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

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

---

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