

Düsseldorf – Benrath

# Exklusives Haus im Haus - Konzept mit Sonnengarten

????????? ??????????: 25013214



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

????? ??????: 1.480.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ??????????: 7

???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	25013214	????? ???????	1.480.000 EUR
????????????	ca. 225 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	6		
????????	2		
????? ?????????????	2016	????????? ????????????	???????
?????? ?????????????	2 x ????????? ?????????, 25000 EUR (???????)	???????????????????? ??????	ca. 15 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	74.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	30.11.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2016
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????





???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



??????? ???????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????





???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

??? ?????? ???????????

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit rund 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint auf elegante Weise die Vorzüge eines privaten Hauses mit dem Komfort einer exklusiven Eigentumswohnung. Großzügige Raumstrukturen auf zwei Ebenen, insgesamt sieben Zimmer, ein eigener Garten sowie optional zwei Tiefgaragenstellplätze schaffen ein Wohnambiente, das Privatsphäre und Stil harmonisch verbindet. Und dies in einer ausgesprochen schönen Immobilie, dem im Jahr 2016 errichteten "Benpalais".

Schon beim Betreten der Wohnung im Erdgeschoss fällt Ihnen hier die edle Ausstattung und die Helligkeit der Wohnung auf.

Den Mittelpunkt dieser Etage bildet der offene Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Einbauküche und Balkon. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und unterstreichen den repräsentativen Charakter dieses zentralen Lebensraums. Und ein professionelles Heimkino-System ermöglicht Ihnen hier aufregende Filmabende und ein tolles Klangerlebnis.

Zwei Zimmer im hinteren Teil der Wohnung, die sich sehr gut als Home Office nutzen lassen, ein Abstellraum, ein Gäste-WC sowie das Entrée und die Garderobe komplettieren den durchdachten Grundriss auf dieser Ebene. Neben dem Wohnbereich verfügen auch diese beiden Zimmer über jeweils einen eigenen Balkon. Das Gäste-WC ließe sich hier zudem ohne großen Aufwand zu einem zweiten Badezimmer erweitern. Zahlreiche und maßgefertigte Einbauten bieten Ihnen hier praktischen Stauraum und fügen sich ideal ins Bild der Wohnung ein.

Im Gartengeschoss, welches Sie intern über ein großzügiges Treppenhaus und extern durch einen zweiten Eingang betreten, befinden sich vier ruhig gelegene Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder andere Raumkonzepte.

Der private Garten dahinter bildet einen geschützten Rückzugsort im Grünen und erweitert den Wohnraum ins Freie. Ob entspannte Stunden auf der überdachten Terrasse, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder unbeschwertes Spielen der Kinder – hier findet jeder seinen Platz. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Gartenbereich mit Sandkasten, der insbesondere Familien zusätzlichen Mehrwert bietet.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: Ein modernes BUS-System, Klimageräte in allen Schlafzimmern, edle Holz-Dielenböden, ein stilvolles

Beleuchtungskonzept sowie zahlreiche maßgefertigte Schreiner-Einbauten sorgen für zeitlosen Wohnkomfort und eine klare architektonische Linie.

Optional stehen zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, von der Sie beide Ebenen der Wohnung bequem mit dem Aufzug erreichen.

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen mit Anspruch: an Paare, die nach einem neuen Lebensabschnitt bewusst großzügig und hochwertig wohnen möchten, ebenso wie an Familien, die urbanes Leben mit Raum, Garten und Privatsphäre verbinden wollen – und ein Zuhause suchen, das sich vom ersten Moment an richtig anfühlt.

Überzeugen Sie sich gerne bei einem persönlichen Termin von den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie.

??????? ???????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

??? ??? ??? ????????????

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.

#### 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

???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25013214 - 40597 Düsseldorf – Benrath

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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