

Düsseldorf – Benrath

# Gestalten Sie Ihr Traumhaus – mit Ausbaupotenzial und Zweifamilienoption

????????? ??????????: 25013181



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 168,91 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 517 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????  | 25013181                  |
| ???????????         | ca. 168,91 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |
| ????????            | 6                         |
| ???????????? ??     | 5                         |
| ??????????          |                           |
| ??????????          | 3                         |
| ????? ????????????? | 1981                      |
| ????? ????????????? | 1 x ???????????           |
|                     | ????? ?????????????,      |
|                     | 1 x ???????               |

|                     |   |
|---------------------|---|
| ????? ???????       | 795.000 EUR   |
| ?????               | ????????????  |
|                     | ????????????????  |
| ????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2015  |
| ????????            | ???????   |
| ????????????        |   |
| ???????             | ????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                |

???????? ??????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

|   |                             |  |                |
|---|-----------------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ???????  | 145.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.04.2035                  | ?????????????<br>??????????????  | E              |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ?????????????<br>??????????????<br>????????????                                | 1981           |
|   |                             | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? |                |



???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????





??????? ???????? : 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ??: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????





???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





???????? ??????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ??????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## ??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 bietet mit rund 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche jede Menge Raum zum Leben, Träumen und Gestalten. Auf einem ca. 517 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, eröffnet es zahlreiche Möglichkeiten – ob gemütlicher Garten, sonnige Terrasse oder Platz zum Spielen für die Kinder.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der direkt in die verschiedenen Bereiche des Hauses führt. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer – ideal für Familien, die sich Raum zur Entfaltung wünschen. Drei Badezimmer sorgen dafür, dass morgens niemand anstehen muss.

Im Erdgeschoss wartet ein heller, offener Wohn- und Essbereich auf neue Ideen. Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die Küche ist nur wenige Schritte entfernt – kurze Wege im Alltag inklusive.

Zugegeben: Die Ausstattung ist eher schlicht, aber genau darin liegt die Chance! Wer Lust hat, sich handwerklich oder gestalterisch auszutoben, findet hier eine solide Basis mit viel Potenzial. Unter anderem wurde der Dachboden neu gedämmt – und bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch Ausbaupotenzial für weiteren Wohnraum.

Auch die Gasheizung ist mit dem Baujahr 2014 auf einem modernen Stand und sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Die fünf Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Das Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – vielleicht eine große Terrasse zum Entspannen? Ein Gemüsegarten? Oder ein Spielbereich für die Kleinen? Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Besonders interessant für Investoren oder Mehrgenerationen-Familien: Bei Interesse besteht die Möglichkeit, das Haus in ein Zweifamilienhaus umzuwandeln – und damit noch flexibler zu nutzen.

Die Lage des Hauses punktet mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Familien mit Kindern oder Berufstätige, die gerne alles in der Nähe haben.



Fazit: Diese Immobilie ist genau das Richtige für alle, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial – sei es für die eigene Familie, für zwei Generationen oder als attraktive Investition.

Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Termin vor Ort von den Vorzügen dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Und schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

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

??????? ???????: 25013181 - 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 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.

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 - Tellerlingstr.22 , 40597 Düsseldorf

#### Verkehrsanbindungen:

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

??????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

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.

???????? ?????????: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

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

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)

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

---

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