Düsseldorf – Benrath

Praktikus élet és élet ötvözése: Vonzó ingatlan keresett helyen

VP azonosító: 25013054

VÉTELÁR: 1.240.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 305,65 m² • **SZOBÁK:** 14 • **FÖLDTERÜLET:** 900 m²

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Áttekintés

VP azonosító	25013054
Hasznos lakótér	ca. 305,65 m²
Szobák	14
Hálószobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	1.240.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	222.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Az elso benyomás

Ez az egyedülálló ingatlan változatos lehetoségeket kínál, ötvözve a lakást és a munkát egy tágas lakó- és kereskedelmi épületben. Körülbelül 305,65 m² lakótérrel, 130,65 m² üzlethelyiséggel és egy körülbelül 900 m²-es telekkel boséges teret talál az egyéni fejlodéshez és a kreatív tervezéshez. Az 1965-ben épült épület várja, hogy felébredjen álmából. Az optimális alaprajz rugalmas helyiségelrendezést tesz lehetové, amely alkalmas mind lakó-, mind kereskedelmi célra. A központi futés biztosítja az egyenletes hoeloszlást az egész házban. A házban összesen 14 szoba található, köztük négy hálószoba és két fürdoszoba. Ez az elrendezés ideális nagyobb családok vagy vállalkozók számára, akik egy fedél alatt szeretnék kombinálni a lakó- és munkatereket. Ez az ingatlan sokoldalú lehetoségeket kínál egy különálló vállalkozás vagy rendelo integrálására is, miközben magas szintu lakókomfortot biztosít. Az érett kert pihenésre csábít, és rengeteg helyet kínál a tereprendezési ötleteknek és a személyes projekteknek. A kert kialakítása integrálható a modernizációs tervekbe, így harmonikus kültéri környezetet teremtve, amely megfelel a lakók igényeinek. Ez az ingatlan kiváló lehetoséget kínál arra, hogy saját elképzelése szerint tervezze meg és modernizálja otthonát. Számos lehetoség kínálkozik mind a funkcionális, mind az esztétikai fejlesztésekre, és kiváló esélyt kínál az értéknövekedésre. A csendes elhelyezkedés és a tágas helyiségek egyaránt alkalmas környezetet teremtenek életre és munkára egyaránt. A környezo infrastruktúra könnyu hozzáférést biztosít az üzletekhez, iskolákhoz és tömegközlekedéshez, leegyszerusítve a mindennapi életet és tovább növelve az ingatlan vonzerejét. A helyszíni megtekintés jobb benyomást kelthet az ingatlan adottságairól és az átalakítási lehetoségekrol. Várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt a sokoldalú házat. Kérjük, látogasson el Instagram-oldalunkra, a "vonpoll_duesseldorf"-ra, ahol további izgalmas ingatlanokat találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com