

Düsseldorf - Benrath

# Praktikus élet és élet ötvözése: Vonzó ingatlan keresett helyen

VP azonosító: 25013054



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

**VÉTELÁR: 1.240.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 305,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 900 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Áttekintés

VP azonosító	25013054	Vételár	1.240.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 305,65 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	14		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1965	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 130 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	222.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.08.2034	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

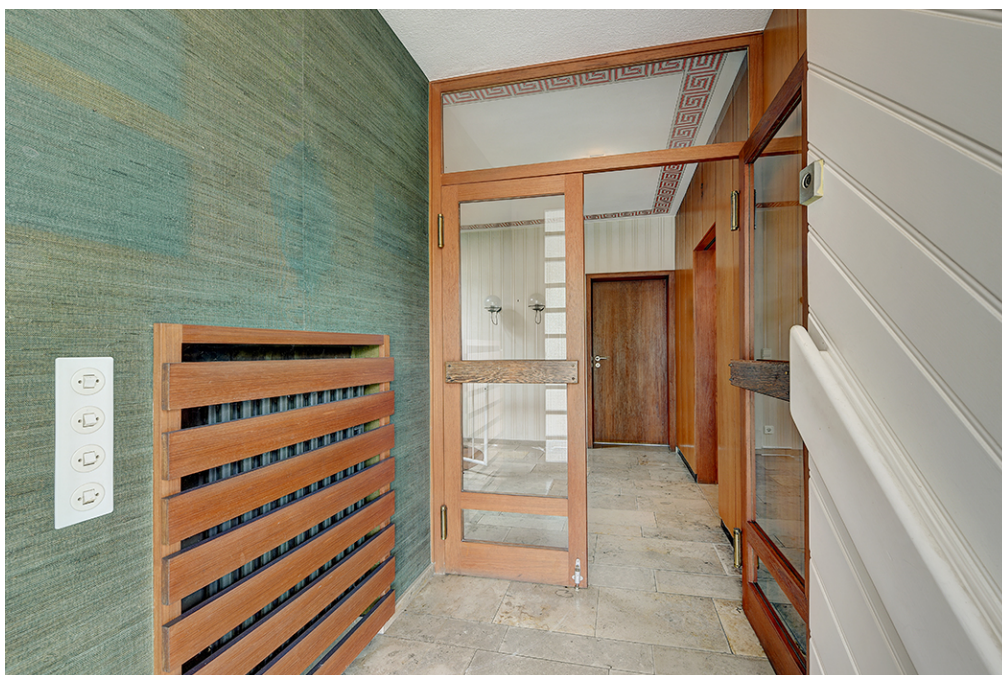
**VP azonosító: 25013054 - 40593 Düsseldorf - Benrath**

## 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 első benyomás

Ez az egyedülálló ingatlan változatos lehetőségeket kínál, ötvözve a lakást és a munkát egy tágas lakó- és kereskedelmi épületben. Körülbelül 305,65 m<sup>2</sup> lakótérrel, 130,65 m<sup>2</sup> üzlethelyiséggel és egy körülbelül 900 m<sup>2</sup>-es telekkel bőséges teret talál az egyéni fejlődéshez és a kreatív tervezéshez. Az 1965-ben épült épület várja, hogy felébredjen álmából. Az optimális alaprajz rugalmas helyiségelrendezést tesz lehetővé, amely alkalmas mind lakó-, mind kereskedelmi célra. A központi fűtés biztosítja az egyenletes hőeloszlást az egész házban. A házban összesen 14 szoba található, köztük négy hálószoba és két fürdőszoba. Ez az elrendezés ideális nagyobb családok vagy vállalkozók számára, akik egy fedél alatt szeretnék kombinálni a lakó- és munkatereteket. Ez az ingatlan sokoldalú lehetőségeket kínál egy különálló vállalkozás vagy rendelo integrálására is, miközben magas szintű 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 lehetőséget kínál arra, hogy saját elképzelése szerint tervezzék meg és modernizálják otthonát. Számos lehetőség 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 környező infrastruktúra könnyű hozzáférést biztosít az üzletekhez, iskolákhoz és tömegközlekedéshez, leegyszerűsítve a mindennapi életet és tovább növelve az ingatlan vonzerejét. A helyszíni megtekintés jobb benyomást kelthet az ingatlan adottságairól és az átalakítási lehetőségekről. 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 helyszínről

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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