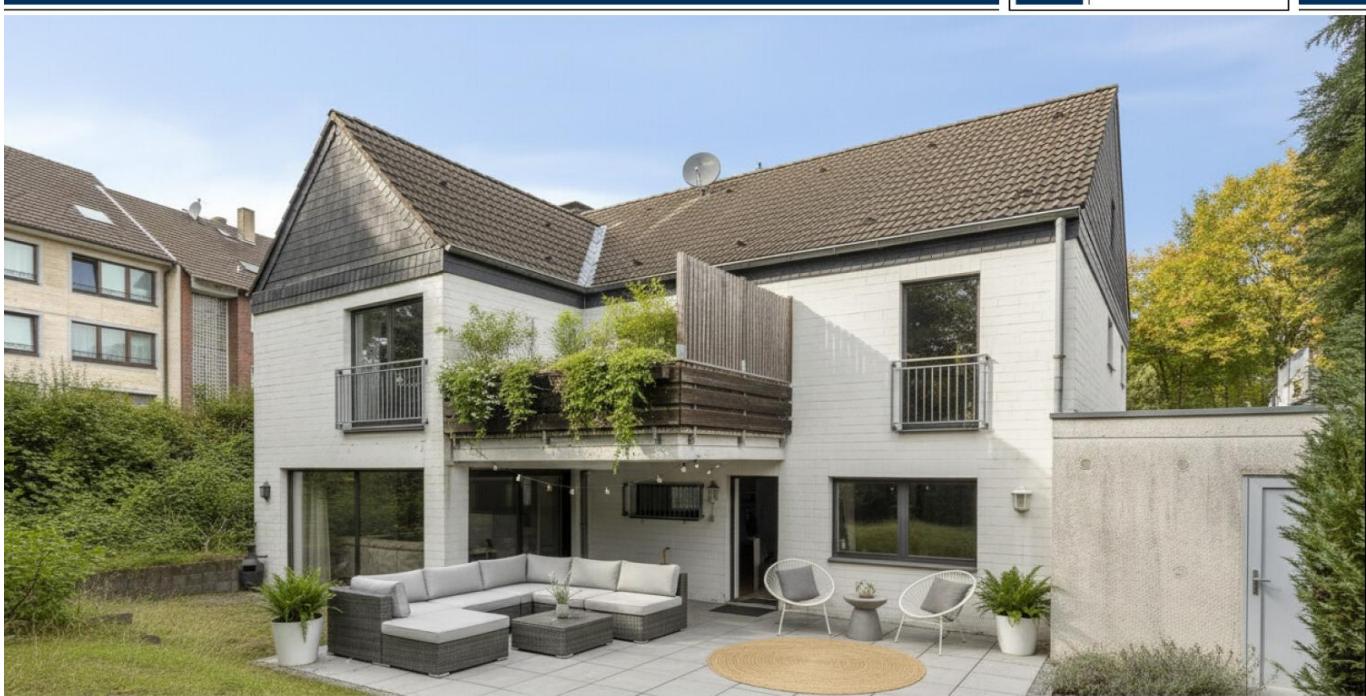


Düsseldorf – Benrath

## Tervezze meg álmai otthonát – bovítési lehetőséggel és kétlakásos opciónál

VP azonosító: 25013181



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168,91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 517 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Áttekintés

VP azonosító	25013181	Vételár	795.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 168,91 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2015
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1981		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	145.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	01.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

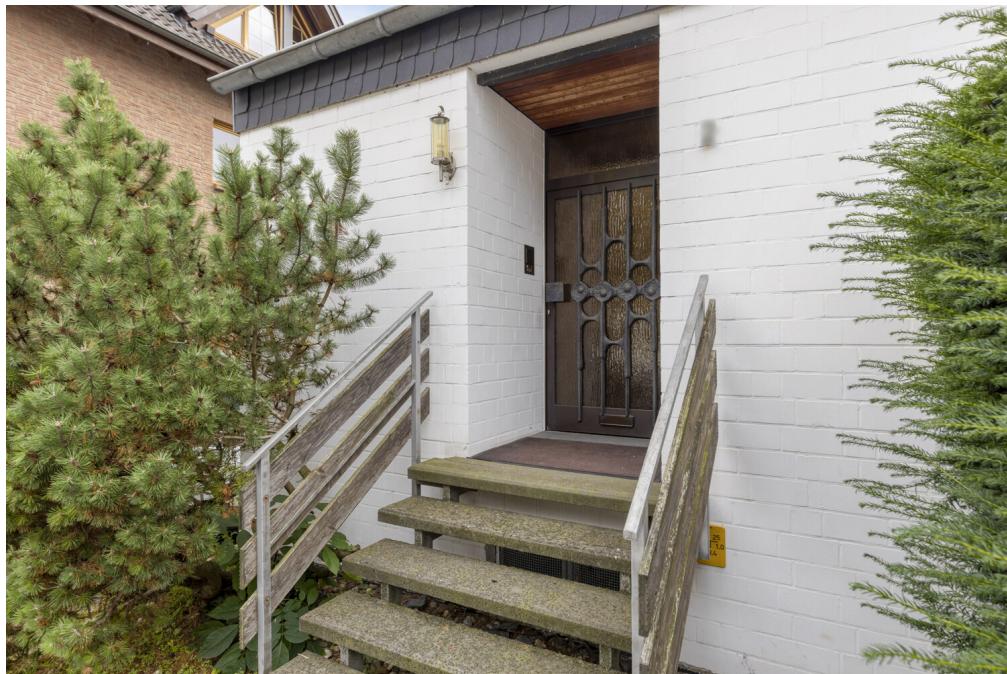
VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



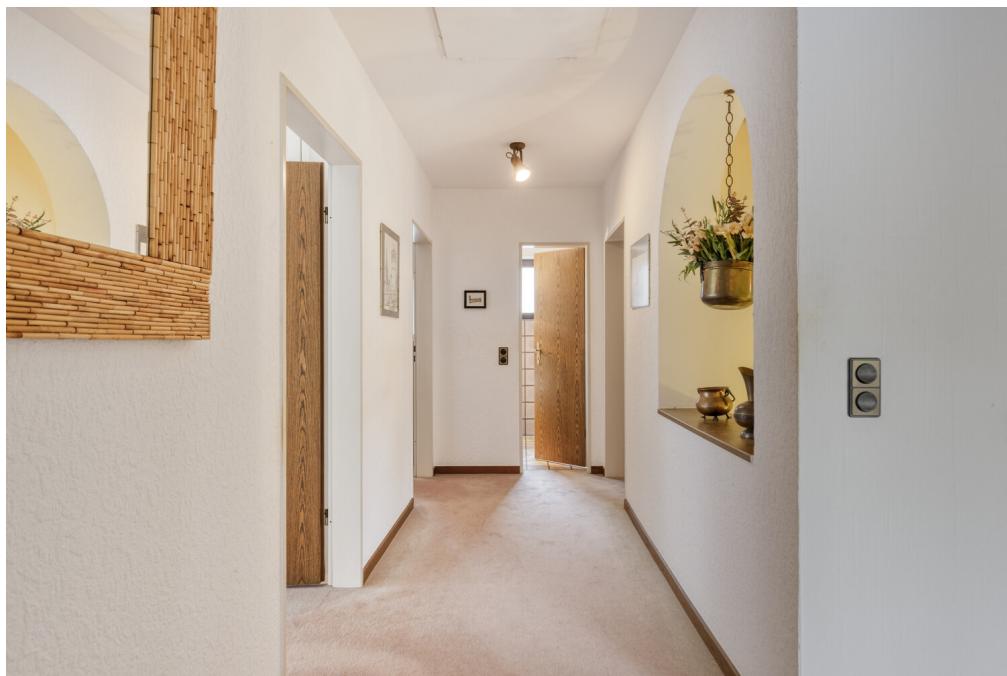
VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath**

## Az elso benyomás

Ez az 1981-ben épült, különálló családi ház körülbelül 169 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely boséges teret biztosít az élethez, az álmodozáshoz és az alkotáshoz. Egy nagyjából 517 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és számos lehetoséget kínál – a hangulatos kerttől és napsütötte teraszról kezdve a gyerekeknek kialakított játszótérig. Belépéskor egy tágas eloszoba fogadja, amely közvetlenül a ház különbözo helyiségeibe vezet. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, köztük öt hálószoba – ideális a tágas teret kereső családok számára. Hárrom fürdoszoba biztosítja, hogy senkinek se kelljen sorban állnia reggelente. A földszinten egy világos, nyitott teru nappali és étkezo várja a kreatív inspirációt. A nagy, padlótól a mennyezetig éro ablakok természetes fényvel árasztják el a teret, barátságos és hívogató légkört teremtve. A konyha csak pár lépésre található – biztosítva a kényelmet a minden nap életben. Igaz, hogy a berendezési tárgyak meglehetesen egyszeruek, de ebben rejlik a lehetőség! Azok, akik szeretik a barkácsolást vagy a kreatív tervezést, szilárd alapot találnak itt, rengeteg lehetőséggel. Többek között a padlást újonnan szigetelték – ami nemcsak további tárolóhelyet, hanem további lakótér kialakítására is lehetőséget kínál. A 2014-ben telepített gázfutási rendszer szintén a legmodernebb, és a padlófutással együtt kellemes meleget biztosít. Az öt hálószoba rugalmasan használható – akár gyerekszobaként, dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. Az ingatlan számos lehetoséget kínál az egyedi kialakításra – talán egy nagy terasz a pihenéshez? Egy veteményeskert? Vagy egy játszótér a kicsiknek? A kreativitásnak nincsenek határai. Különösen érdekes befektetők vagy többgenerációs családok számára: Kívánság szerint a ház kétlakásos házzá alakítható – és így még rugalmasabban használható. A ház elhelyezkedése miatt a boltok, iskolák és a tömegközlekedés is rövid távolságra van – ideális gyermekes családok vagy dolgozó szakemberek számára, akik szeretik, ha minden a közelben van. Összefoglalva: Ez az ingatlan tökéletes mindazok számára, akik nem egyszerűen házat keresnek, hanem egy fejlesztési potenciállal rendelkező otthonat – akár saját családjuknak, két generációnak, vagy vonzó befektetésként. Meghívjuk Önt, hogy személyesen is gyozodjön meg az ajánlat elonyeirol. Várjuk érdekłodését. És kérjük, látogassa meg Instagram-oldalunkat, a "vonpoll\_duesseldorf"-t. Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath**

## Minden a helyszínrol

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 Jagdschlosses 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

**VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

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: 25013181 - 40597 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 felelősségteljesítéséhez

---

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