

Düsseldorf – Benrath

Tervezze meg álmai otthonát – bővítési lehetőséggel és kétlakásos opcióval

VP azonosító: 25013181



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168,91 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 517 m²

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Áttekintés

VP azonosító	25013181
Hasznos lakótér	ca. 168,91 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	145.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
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 első benyomás

Ez az 1981-ben épült, különálló családi ház körülbelül 169 m² lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít az élethez, az álmodozáshoz és az alkotáshoz. Egy nagyjából 517 m²-es telken fekszik, és számos lehetőséget kínál – a hangulatos kerttől és napsütötte terasztól kezdve a gyerekeknek kialakított játszótérig. Belépéskor egy tágas elosztó fogadja, amely közvetlenül a ház különböző helyiségeibe vezet. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, köztük öt hálószoba – ideális a tágas teret kereso családok számára. Három fürdőszoba biztosítja, hogy senkinek se kelljen sorban állnia reggelente. A földszinten egy világos, nyitott terü nappali és étkező várja a kreatív inspirációt. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, barátságos és hívogató légkört teremtve. A konyha csak pár lépésre található – biztosítva a kényelmet a mindennapi életben. Igaz, hogy a berendezési tárgyak meglehetősen egyszerűek, 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 gázfűtési rendszer szintén a legmodernebb, és a padlófűtéssel együtt kellemes meleget biztosít. Az öt hálószoba rugalmasan használható – akár gyerekszobaként, dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. Az ingatlan számos lehetőséget 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 otthont – akár saját családjuknak, két generációnak, vagy vonzó befektetésként. Meghívjuk Önt, hogy személyesen is gyo zódjon meg az ajánlat elonyeiről. Várjuk érdeklődését. 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 helyszínról

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.

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/(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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com