

Düsseldorf – Benrath

Progetta la casa dei tuoi sogni, con possibilità di espansione e possibilità di abitazione bifamiliare

Codice oggetto: 25013181



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168,91 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m²

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013181
Superficie netta	ca. 168,91 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	145.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.04.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

La proprietà



Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1981, offre circa 169 m² di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per vivere, sognare e creare. Situata su un terreno di circa 517 m², offre numerose possibilità: da un accogliente giardino e una terrazza soleggiata a un'area giochi per bambini. Entrando, si viene accolti da un ampio corridoio che conduce direttamente alle varie aree della casa. Sono disponibili sei stanze in totale, di cui cinque camere da letto, ideali per le famiglie che cercano molto spazio. Tre bagni garantiscono che nessuno debba aspettare in coda al mattino. Al piano terra, una luminosa zona giorno e pranzo open space attende la vostra ispirazione creativa. Ampie finestre a tutta altezza inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera accogliente e invitante. La cucina è a pochi passi, garantendo praticità nella vita di tutti i giorni. Certo, gli infissi e gli accessori sono piuttosto essenziali, ma è proprio qui che sta l'opportunità! Chi ama i progetti fai da te o il design creativo troverà qui una solida base con un ampio potenziale. Tra le altre cose, la mansarda è stata recentemente isolata, offrendo non solo ulteriore spazio di stoccaggio, ma anche la possibilità di ampliamento per ricavare ulteriore spazio abitativo. Anche l'impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2014, è all'avanguardia e, insieme al riscaldamento a pavimento, garantisce un calore confortevole. Le cinque camere da letto possono essere utilizzate in modo flessibile: come camerette per bambini, ufficio, camere per gli ospiti o sale hobby. L'immobile offre numerose possibilità di personalizzazione: un'ampia terrazza per il relax? Un orto? O un'area giochi per i più piccoli? Non ci sono limiti alla creatività. Particolarmente interessante per investitori o famiglie multigenerazionali: se lo si desidera, la casa può essere convertita in una casa bifamiliare, e quindi utilizzata in modo ancora più flessibile. La posizione della casa vanta brevi distanze da negozi, scuole e mezzi pubblici, ideale per famiglie con bambini o professionisti che amano avere tutto a portata di mano. In conclusione: questa proprietà è perfetta per chi non cerca semplicemente una casa, ma una casa con potenziale di sviluppo, sia per la propria famiglia, per due generazioni o come investimento interessante. Vi invitiamo a verificare personalmente i vantaggi di questa offerta. Attendiamo con ansia la vostra richiesta. E non esitate a visitare la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf". Lì troverete altre interessanti offerte immobiliari e rimarrete aggiornati.

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013181 - 40597 Düsseldorf – Benrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com