Düsseldorf – Benrath

Idyllisches Wohnen: 3-Zimmer-Gartenwohnung direkt am Rhein!

Objektnummer: 25013146



KAUFPREIS: 845.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 141 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25013146
Wohnfläche	ca. 141 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	845.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie





Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ein erster Eindruck

Direkt am Rheinufer gelegen, erwartet Sie hier eine sehr schöne Gartenwohnung mit rund 141 m² Wohnfläche in einer hochwertigen Wohnanlage aus dem Jahr 1996 mit eindrucksvoller Architektur, umgeben von einem prächtigen Garten mit altem Baumbestand.

Über den gepflegten Vorgarten und das geräumige Treppenhaus gelangen Sie in die lichtdurchflutete Gartenwohnung. Bereits beim Betreten der Wohnung lässt sich die Großzügigkeit und die offene Aufteilung erahnen. Das Entrée ist der zentrale Punkt der Wohnung, von dem aus Sie nahezu alle Räume der Immobilie erreichen. Über einen breiten Durchgang, der bereits vom Entrée eine gelungene Blick- und Lichtachse in den großen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich eröffnet, gelangen Sie zum Highlight der Wohnung. Denn hier, im ca. 60 m² großen Wohn- und Essbereich, genießen Sie nicht nur ein großzügiges Raumgefühl, sondern dank bodentiefer Fenster auch einen tollen Blick in den herrlichen Garten mit überdachter Terrasse. Direkt von hier aus gelangen Sie auch zur Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Dies ist ein wunderbarer Platz, um den morgendlichen Kaffee zu genießen.

Zurück zum Entrée, von hier erreichen Sie den Abstellraum, die Gäste-Toilette, die mit einer Dusche ausgestattet ist, sowie das Kinderzimmer, das heute als Büro und Gästezimmer genutzt wird. Weiter zur Linken gelangen Sie in den großzügigen Schlafbereich mit Bad en Suite.

Die Wohnung befindet sich in einem tadellosen Zustand, in einem gepflegten Haus mit stilvollem, großen Garten, in ruhiger Lage, direkt am Rhein.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Zudem können auf Wunsch zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze für je 25.000 € erworben werden, die direkt durch das Haus und bequem per Aufzug zu erreichen sind.

Auf Wunsch vereinbaren wir natürlich gerne einen Termin mit Ihnen vor Ort.

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ausstattung und Details

Die Wohnung ist hochwertig und stilsicher mit besten Materialien ausgestattet und befindet sich in einem tadellosen Zustand. Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:

- Decken mit einer Höhe von 2,74 Meter
- Heizkessel und Ventiltechnik wurden 2017 erneuert
- Fußbodenheizung
- Große Panoramafenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertiges Echtholzparkett in den Schlafräumen
- Einbauküche
- Zusätzlicher Abstellraum
- Gäste-Toilette mit Dusche
- Große Terrasse mit Wasserzapfstelle und Pflanzenbewässerung
- Video-Sprechanlage
- Fahrstuhl

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 79.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25013146 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com