Düsseldorf – Benrath

Erstbezug: Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Weitblick

Objektnummer: 25013144

www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

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

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25013144
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Mietpreis	1.200 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	198.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

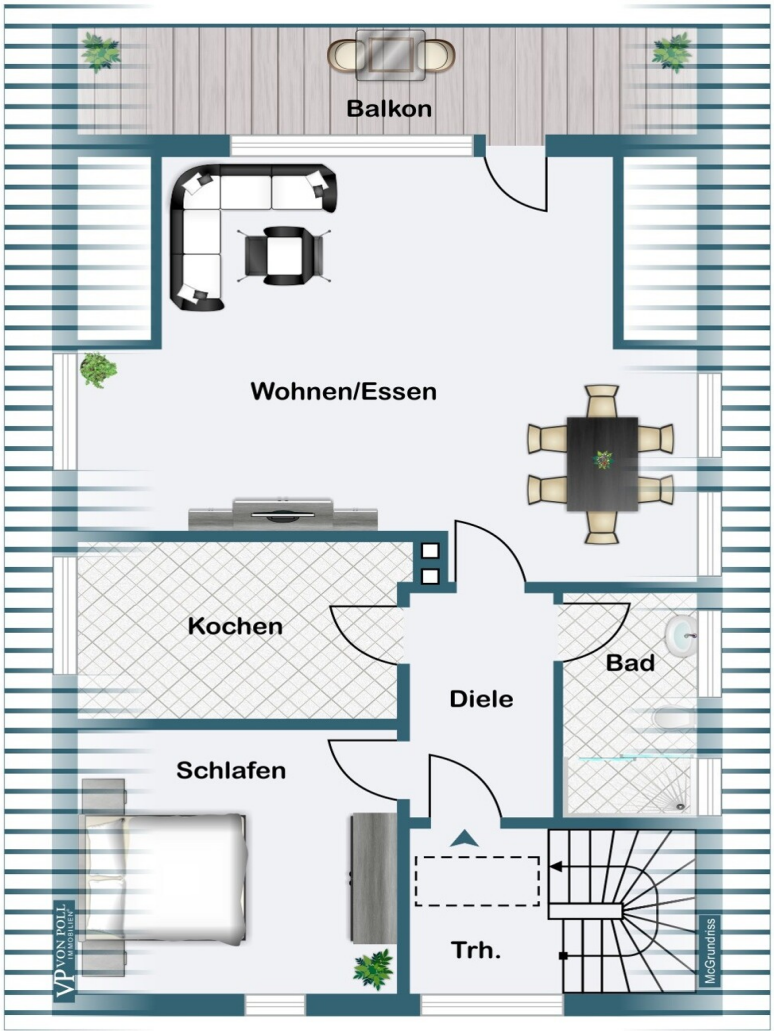
Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ein erster Eindruck

Zum Erstbezug steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² zur Verfügung. Die Immobilie präsentiert sich in einem löffelfertigen Zustand, ist voll möbliert und kann sofort bezogen werden. Sie wurde zuletzt umfassend saniert und verfügt über eine neu eingebaute Einbauküche. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Der gut geschnittene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit großzügigen Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre.
Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den Balkon, der viel Platz bietet und einen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Zentralheizung gewährleistet zu jeder Jahreszeit angenehme Temperaturen.

Die separate Küche bietet genügend Platz für eine individuelle Ausgestaltung. Sie ist hell und praktisch dimensioniert, sodass auch die Zubereitung aufwendiger Gerichte Freude bereitet.

Das Schlafzimmer bietet mit einem Kingsize Bett und einer geräumigen Kommode ausreichend Platz. Aufgrund der ruhigen Lage innerhalb der Wohnung und des praktischen Zuschnitts ist hier ein ungestörter Rückzugsort garantiert.

Die Dachgeschosslage verleiht der Wohnung ein angenehmes Ambiente, das durch die ruhige Lage im Haus unterstrichen wird.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gut erschlossenen Wohngegend mit einer ausgewogenen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Insbesondere Berufspendler profitieren von der Nähe zu Bus- oder Bahnanbindungen. Der direkt gelegene Schlosspark Benrath lädt mit seinen Spazierwegen und Parkanlagen zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Eine Waschmaschine steht im Keller zur Verfügung.

Sie können sofort in diese bezugsfertige Dachgeschosswohnung einziehen und sich dank zahlreicher Annehmlichkeiten wie dem leichten Umzug sofort wie zuhause fühlen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieses Angebots zu überzeugen.

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Komplettrenovierung
- Einbauküche sowie Möblierung
- Ausstattung mit Geschirrspüler, Kochutensilien, Kaffeemaschine, Staubsauger, Kingsize Bett, Kommoden, Sofa, Esstisch, Esstischstühlen etc.
- Vinylböden
- Insektenschutz
- Internet und TV-Gerät
- Rollläden im Schlaf- und Wohnzimmer

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Alles zum Standort

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 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

Restaurants:

Restaurant Lindenhof, Unterbacher Alle 33, 40593 Düsseldorf
DIPIZZA - Telleringstr.22 , 40597 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:

Buslinie 730, 784 und 789, U Bahnlinie U71 und U83 sowie die Zugverbindung RE5 und RE1 sowie S6

Objektnummer: 25013144 - 40593 Düsseldorf – Benrath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2027.
Endenergiebedarf beträgt 198.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25013144 - 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