

Düsseldorf – Urdenbach

# Moderne und helle Wohnung mit großzügiger Terrasse und Rheinblick

Objektnummer: 24013163



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

MIETPREIS: 2.350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

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

Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013163
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.05.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	2.350 EUR
Nebenkosten	490 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

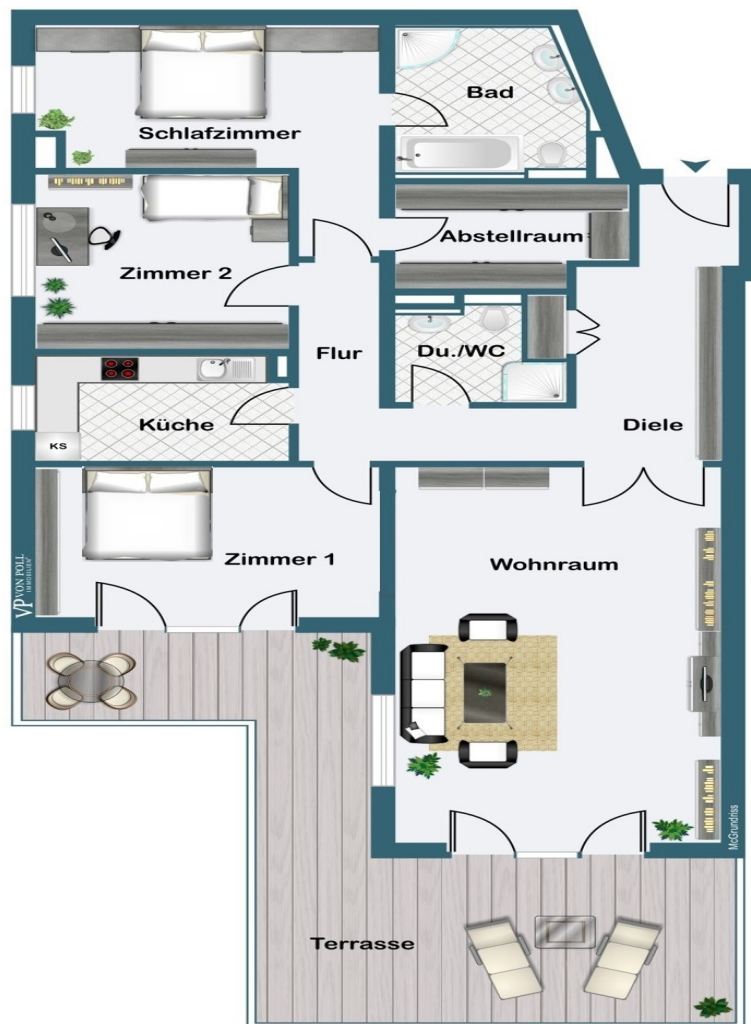
## Die Immobilie





Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## 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: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Ein erster Eindruck

Diese helle und großzügig geschnittene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2000. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangen. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen direkten Blick auf den Rhein. Der offene Grundriss fördert ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die im Jahr 2022 und 2023 modernisierten Badezimmer überzeugen durch hochwertige Materialien und moderne Sanitärinstallationen, welche den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Die im Jahr 2023 erneuerte Zentralheizung gewährleistet eine effiziente und verlässliche Wärmeversorgung in den kälteren Monaten. Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die großzügige Terrasse, die ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien bietet und einen herrlichen Blick auf die umliegende Rheinlandschaft ermöglicht. Die Lage besticht nicht nur durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, sondern auch durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der Rhein ist für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ein idealer Ort für Spaziergänge, Radtouren oder Wasseraktivitäten. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein großzügiger Kellerraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum und runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Ausstattung und Details

- helle Wohnung
- große Fenster
- Rheinblick
- elektrische Klappläden
- maßangefertigter Dielenschrank
- Einbauschränk
- Schuhschränk
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- große Terrasse
- modernisierte Badezimmer 2022 / 2023

Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Alles zum Standort

Düsseldorf – Benrath 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 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 Freizeiteinrichtungen Mehrere Restaurants und Sporteinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung. Der Schlosspark ist in 500m zu erreichen. Verkehrsanbindungen: Buslinie 730, 784 und 789, U Bahnlinie U71 und U83 sowie die Zugverbindung RE5 und RE1 sowie S6



Objektnummer: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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