

Düsseldorf – Benrath

# Charmante Doppelhaushälfte im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 24013138



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013138
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1938

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1985
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



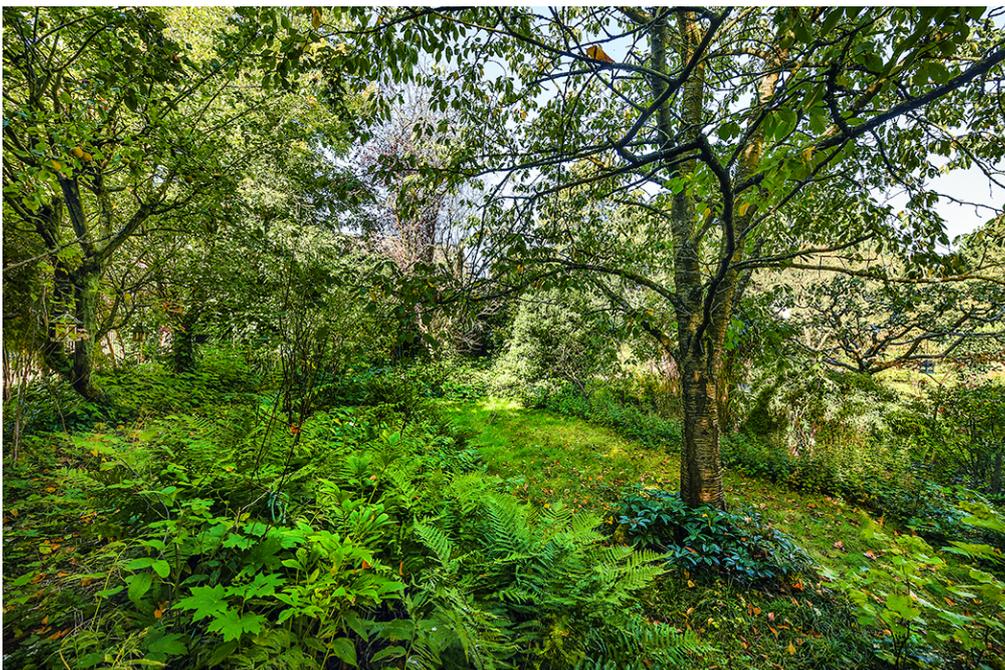
Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Ein erster Eindruck

Hier in gefragter Lage von Benrath erwartet Sie diese familienfreundliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1937 mit 5 Zimmern und ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem schönen, rund 430 m<sup>2</sup> großen und eingewachsenen Eckgrundstück. Das Haus, das sich leicht zurückversetzt auf dem Grundstück befindet, hat sich den architektonischen Charme seiner Bauzeit bewahrt und wurde letztmalig Anfang und Mitte der 1980er Jahre modernisiert. Daher sind hier kreative Ideen und Hände gefragt, um die Immobilie mit einer umfassenden Sanierung auf den heutigen Standard zu bringen. Sie betreten das Haus über eine kleine Treppe und das Entrée im Erdgeschoss. Zur Vorderseite liegt der Wohn-/Essbereich mit Kaminofen, der aus zwei Räumen besteht, die durch einen Durchbruch zu einem größeren Bereich zusammengelegt sind. Zurück in der Diele gelangen Sie zur Rechten zu einem Gäste-WC und in die Küche vor Kopf, an die sich wie beim Wohnbereich der Wintergarten mit Zugang zum Garten anschließt, der Ihnen viel Platz und Privatsphäre bietet. Zurück im Erdgeschoss führt eine schöne Holzterrasse ins Obergeschoss, wo Sie insgesamt zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, das Badezimmer und eine Diele erwarten. Hier hat das rückseitige Schlafzimmer Zugang zum überdachten Balkon der Etage. Über die Treppe gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss, wo sich ein weiterer, großzügiger Raum und neben einer kleinen Diele ein Gäste-WC befinden. Im Kellergeschoss des Hauses liegen der Heizungsraum, zwei größere Kellerräume und die Waschküche. Von dieser gibt es einen praktischen Zugang in den Garten. Überzeugen Sie sich gerne selbst vom Potential dieses Hauses in einem persönlichen Termin oder besichtigen Sie die Immobilie gerne vorab über unseren 360° Rundgang.

Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Ausstattung und Details

Die Immobilie verfügt über eine gute Substanz, da die Ausstattung aber größtenteils aus der Zeit der Sanierung in den 1980er Jahren und davor stammt, sind hier einige Modernisierungen notwendig, um das Haus auf einen heutigen Standard zu bringen. Eine Merkmale der Immobilie sind u.a.:

- großes und schön eingewachsenes Eckgrundstück
- Charme der Bauzeit
- Fenster mit Kunststoffrahmen, größtenteils 1985 erneuert
- Holzböden im Obergeschoss
- Beheizter Wintergarten mit Zugang zum Garten

Objektnummer: 24013138 - 40597 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 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 Verkehrsanbindungen: Buslinie 730, 784 und 789, U Bahnlinie U71 und U83 sowie die Zugverbindung RE5, RE1 und S6

Objektnummer: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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: 24013138 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## 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)