

Düsseldorf – Urdenbach

# Moderne und helle Wohnung mit großzügiger Terrasse und Rheinblick

**CODICE OGGETTO: 24013163**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.350 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

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

CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013163	Prezzo d'affitto	2.350 EUR
Superficie netta	ca. 154 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	490 EUR
DISPONIBILE DAL	01.05.2025	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	2000		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)		

CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.10.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



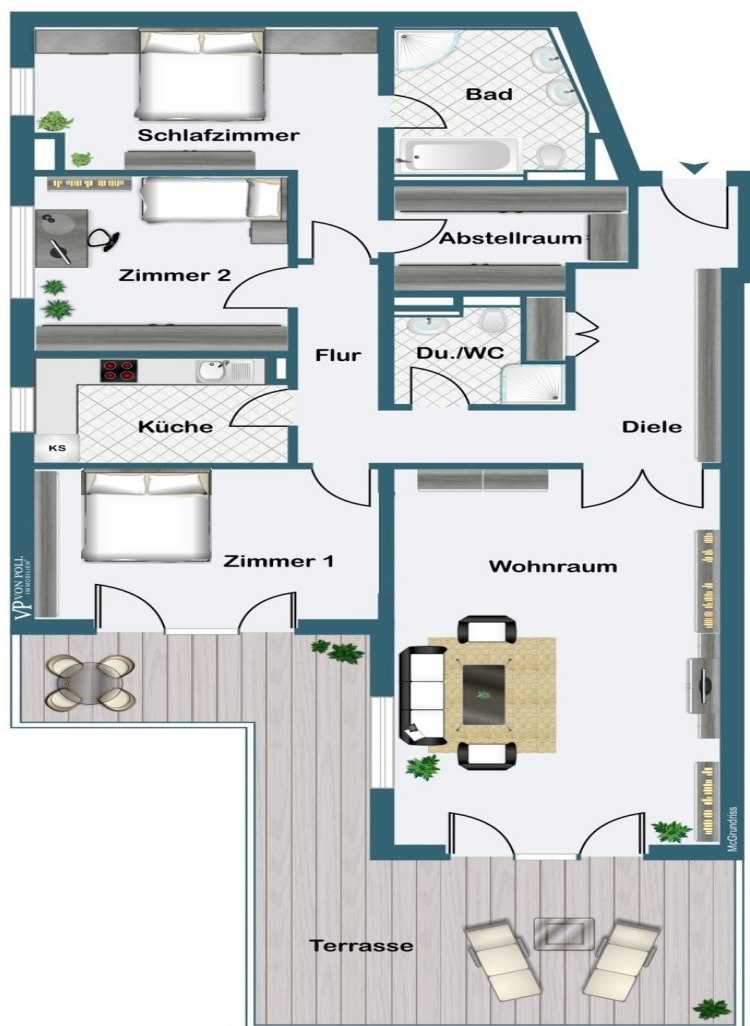
CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach**

## Tutto sulla posizione

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



**CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24013163 - 40597 Düsseldorf – Urdenbach**

## Partner di contatto

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

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)