Düsseldorf – Benrath

Praxis und Wohnen vereint: Attraktive Liegenschaft in begehrter Lage

??????? ????????: 25013054



???? ??????: 1.240.000 EUR • ?????????: ca. 305,65 m² • ???????: 14 • ?????? ???: 900 m²

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ??? ?????

??????? ????????	25013054
?????????	ca. 305,65 m²
???????	14
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1965
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	1.240.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 130 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	222.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	13.08.2034	????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1964

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????





??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?? ???????



??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

??? ????? ????????

Diese einzigartige Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und vereint Wohnen und Arbeiten in einem großzügigen Wohn- und Geschäftshaus. Auf einer Wohnfläche von ca. 305,65 m², einer Gewerbefläche von 130,65m² und einer Grundstücksfläche von ca. 900 m² finden Sie Raum für individuelle Entfaltung und kreative Gestaltung.

Das 1965 erbaute Gebäude wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Der optimale Grundriss ermöglicht eine flexible Gestaltung der Räumlichkeiten, die sowohl für Wohn- als auch Geschäftszwecke genutzt werden können. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Insgesamt bietet das Haus 14 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Diese Raumaufteilung ist ideal für größere Familien oder für Unternehmer, die Wohn- und Geschäftsräume unter einem Dach vereinen möchten. Diese Immobilie bietet zusätzlich vielseitige Optionen, um einen separaten Geschäftsbereich oder eine Praxis zu integrieren, während der Wohnkomfort nicht zu kurz kommt.

Der grün eingewachsene Garten lädt zur Entspannung und Erholung ein und bietet ausreichend Platz für Gestaltungsideen und persönliche Projekte. Die Anlage des Gartens kann in die Modernisierungspläne integriert werden, um ein harmonisches Außenambiente zu schaffen, das den Bedürfnissen seiner Bewohner gerecht wird.

Diese Immobilie stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Möglichkeiten, sowohl funktionale als auch ästhetische Verbesserungen vorzunehmen, sind vielfältig und bieten eine exzellente Chance zur Wertsteigerung.

Die ruhige Lage und die großzügigen Räumlichkeiten schaffen eine Umgebung, die sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten geeignet ist. Die Infrastruktur um das Objekt herum unterstützt eine gute Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln, was den Alltag erleichtert und die Attraktivität der Immobilie zusätzlich erhöht.

Eine Besichtigung vor Ort kann Ihnen einen besseren Eindruck von den Gegebenheiten und den Möglichkeiten einer Umgestaltung verschaffen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitig nutzbare Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

??? ??? ??? ?????????

Die angebotene Immobilie befindet sich im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Benrath, einer der beliebtesten Wohnlagen im Süden der Landeshauptstadt. Benrath verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit hohem Freizeitwert und naturnaher Umgebung – ein Standort, der gleichermaßen Familien, Berufspendler wie auch Ruhesuchende anspricht.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Schloss Benrath, ein architektonisches Juwel mit einer beeindruckenden barocken Parkanlage, die zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder kulturellen Veranstaltungen einlädt. Die Nähe zum Rhein, diversen Grünflächen und dem Unterbacher See unterstreicht den hohen Naherholungswert dieser Lage.

Auch infrastrukturell lässt Benrath keine Wünsche offen: Der S-Bahnhof Düsseldorf-Benrath sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an die Innenstadt von Düsseldorf, den Flughafen sowie umliegende Städte wie Köln, Leverkusen oder Solingen. Mit dem Auto erreicht man die Autobahnen A59 und A46 in wenigen Minuten – ideal für Berufspendler.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot, sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Darüber hinaus sorgen Kindergärten, Schulen aller Schulformen sowie ärztliche Versorgung und Freizeitangebote für eine ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort.

Düsseldorf-Benrath ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität, gewachsener Nachbarschaft und einem charmanten, fast kleinstädtischen Flair – eine Lage, die Wohnen mit Komfort, Natur und urbaner Anbindung in bester Weise vereint.

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 222.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25013054 - 40593 Düsseldorf – Benrath

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com