

Düsseldorf – Benrath

# Schöne 3-Zimmer Wohnung mit Rheinpanorama in Benrath

????????? ??????????: 25013126



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

???? ??????????: 1.500 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ??? ??????

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| ???????? ?????????? | 25013126           |
| ????????????        | ca. 110 m²         |
| ???????             | 1                  |
| ?????????           | 3                  |
| ???????????? ??     | 1                  |
| ??????????          |                    |
| ??????????          | 1                  |
| ???? ?????????????  | 1967               |
| ????? ????????????? | 1 x ????????       |
|                     | ?????????, 120 EUR |
|                     | (??????????)       |

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ???? ??????????     | 1.500 EUR             |
| ??????????          | 440 EUR               |
| ?????????           |                       |
| ?????????????       | ???????               |
| ???? ?????????????? | 2021                  |
| ?????????           | ???????               |
| ?????????????       |                       |
| ???????             | WC ????????????,      |
|                     | ?????????????????     |
|                     | ?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 242.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.04.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1967           |

??????? ???????? : 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ??: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ???????



??????? ???????? : 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

## ??? ?????? ?????????

Diese sanierte Wohnung aus dem Baujahr 1967 bietet Ihnen auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Esszimmer mit Küche. Im Jahr 2021 wurde die Immobilie vollständig modernisiert und auf zeitgemäßen Standard gebracht.

Der Wohnbereich besticht durch einen weiten Blick auf den Rhein, welcher durch große Fensterfronten optimal genutzt wird. Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet, deren Nutzung bereits in der Kaltmiete mit einem Aufpreis von 60 € integriert ist. Das Herzstück dieser Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der durch den hochwertigen Naturparkett aus Eiche eine einladende Atmosphäre schafft. Zwei Balkone erweitern die Wohnung nach draußen und schaffen zusätzlichen Raum zur Entspannung. Ein 18 m<sup>2</sup> großer Balkon schließt an das Wohnzimmer an und eröffnet einen weiten, ungestörten Blick auf den Rhein. Von der Küche aus gelangt man auf einen zweiten Balkon.

Die Wohnung ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen großzügiger Stauraum auf dem Dachboden sowie ein geräumiger Mietkeller zur Verfügung. Die sanitären Einrichtungen wurden 2021 erneuert und entsprechen modernen Standards.

Der Zuschnitt der Wohnung ist sowohl für Paare als auch für Singles geeignet. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich den individuellen Bedürfnissen der Bewohner anpassen. Durch die geräumigen Fenster wird die Wohnung mit viel Tageslicht durchflutet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Rheinuferpromenade und zum Schlossgarten, beides bietet optimale Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge oder zum Entspannen.

Die modernisierte Ausstattung und der gepflegte Zustand der Immobilie zeugen von einer hochwertigen Sanierungsarbeit, die ein zeitgemäßes, komfortables Wohnen garantiert. Durch die Lage am Rhein ist ein hoher Erholungswert gegeben, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten einer gut erschlossenen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Wohnung persönlich kennenzulernen.

??????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

- Naturparkett aus Eiche
- Einbauschränke
- neuwertige Einbauküche
- TG Stellplatz
- elektrische Markise

Diese Ausstattungsgegenstände sind im mit 60 € bereits in der Kaltmiete enthalten.

Für den Garagenstellplatz wird mit einer Pauschalen von 120€ pro Monat berechnet.

??????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

#### 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

??????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 242.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
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!

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.

???????? ?????????: 25013126 - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

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

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

---

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