

Düsseldorf – Benrath

# Exklusives Stadthaus mit Charme und viel Platz

????????? ??????????: 24013100N



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

???? ??????: 1.720.000 EUR • ??????????: ca. 268 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 394 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

???????? ??????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013100N	????? ???????	1.720.000 EUR
????????????	ca. 268 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
?????????????? ???	5		
????????????		????? ???????????????	2012
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1902	????????????????	ca. 94 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	81.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1902

??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





??????? ????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ?????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ?????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????





??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



???????? ?????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ?????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

?? ????????



??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Dieses charmante Stadthaus, erbaut im Jahr 1902 auf einem etwa 394 m<sup>2</sup> großen Grundstück, befindet sich in einer zentralen Lage von Düsseldorf-Benrath. Die Immobilie bietet ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde zwischen 2011 und 2012 aufwendig kernsaniert sowie mit großer Sorgfalt und einem Auge für hochwertige Details stilvoll umgestaltet. Die gelungene Kombination aus erhaltenen historischen Elementen und modernen Akzenten verleiht dem Haus seinen einzigartigen Charakter. Highlights sind unter anderem die originalen Travertinstufen und der Fliesenboden im Eingangsbereich, die sorgfältig aufbereiteten Holzböden, der Stuck, die originalen Kassettenüren und -zargen, die Kasten-Holzfenster sowie beeindruckende Raumhöhen von über 3,20 m. Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Dank Fassadendämmung, einer modernen Brennwerttherme und einer Photovoltaikanlage präsentiert sich das Haus zeitgemäß und effizient. Der Eingangsbereich führt über wenige Stufen in das Hochparterre, wo ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und angrenzenden Räumen auf Sie wartet. Von hier aus gelangen Sie auf eine sonnige Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und einen Blick in den eingewachsenen Stadtgarten eröffnet. Ein Gäste-WC im Treppenhaus ergänzt diese Ebene. Das Obergeschoss erreichen Sie über ein geschmackvoll aufgearbeitetes Treppenhaus. Hier finden sich ein Master Bedroom mit Erker und angrenzendem Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Hauptbad mit begehrter Dusche und Badewanne. Am Ende der Diele bietet eine praktische Abstellkammer zusätzlichen Stauraum. Im Dachgeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss fort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Drei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche bieten ausreichend Platz, besonders für größere Familien. Die Deckenhöhe von über 3 Metern, eine historische Dachgaube zur Straßenseite sowie eine 2011 neu errichtete Gaube zur Gartenseite sorgen auch hier für ein großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht. Der wohnlich ausgebaute Dachboden, über eine Holzterrasse erreichbar, eröffnet auf rund 20 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Spiel- oder Gästezimmer. Das Kellergeschoss umfasst ca. 74 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit drei praktischen Kellerräumen und einem Heizungskeller. Der ursprüngliche Kellerzugang zum Garten wurde im Zuge der Terrassengestaltung geschlossen; der Garten ist nun über die Terrasse oder über eine Tür in der Eingangsebene zugänglich. Im hinteren Gartenbereich verbirgt sich zudem ein Gartenhaus mit Treppe zu einem liebevoll gestalteten „Piratennest“ für Kinder.

??????? ????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Bei der Kernsanierung 2011/12 wurde das Haus umgebaut und umfassend modernisiert.

Erneuert bzw. installiert wurden u.a.:

- das Dach inkl. Dachstuhl und Eindeckung
- die Dämmung der vorderen und hinteren Fassade
- die Fenster (zur Gartenseite größtenteils bodentief)
- der Innenausbau inkl. Wänden, Böden, Elektrik und Leitungen
- die Badezimmer
- der Terrassenbereich
- die Heizungsanlage
- die Photovoltaikanlage zur Warmwasserunterstützung

Einige Stilelemente und Ausstattungsmerkmale sind u.a.:

- Kastenfenster aus Holz, im Erdgeschoss mit Rolläden
- Travertinstufen und der originale Fliesenboden im Eingangsbereich
- Kassettentüren und -zargen, original oder stilgleich ersetzt
- Holzdielen- und Parkettböden, teilweise original, teilweise neu
- wohnlich ausgebauter Dachboden, über feste Treppe zugänglich

??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Benrath ist einer der südlichen Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf in direkter Rheinlage. Das exklusive Wohnumfeld mit überwiegend beeindruckenden Gründerzeithäusern ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Schloss Benrath mit seiner ausgedehnten Parkanlage. Das Jagd- und Lustschloss des ehemaligen pfälzischen Kurfürsten Karl Theodor wurde im Rokokostil von dem Hofarchitekten Nicolas Pigage entworfen und gilt heute mit seinen Grün- und Wasseranlagen, der Orangerie und mehreren einzigartigen Museen als ein „architektonisches Gesamtkunstwerk“. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur des Stadtteils, die allen Bedürfnissen an moderner Wohnqualität gerecht wird. Zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten kann in der Nähe nachgegangen werden. Die hohe Lebensqualität in dieser begehrten Wohnlage am Rhein wird durch einen gut sortierten Einzelhandel, den idyllischen Wochenmarkt, ein breit gefächertes gastronomisches Angebot, Ärzte aller Fachrichtungen und das Sana-Krankenhaus an der Urdenbacher Allee, wie auch Schulen aller Schulformen und ein breites Spektrum für Kinder und Jugendliche unterstützt. Das Annette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium, wie auch das Schloß Gymnasium Benrath haben einen guten Ruf. Die gute Verkehrsanbindung an die wirtschaftlichen Zentren an Rhein und Ruhr optimieren die Wohnlage. Der Internationale Flughafen Düsseldorf oder die City sind in ca. 20 Autofahrminuten zu erreichen. Nicht nur die weltbekannte Königsallee, zahlreiche Museen und Galerien, sondern auch der moderne Medienhafen sind Anziehungspunkte in der Rheinmetropole. Benrath ist ca. 10 km von der Innenstadt entfernt, welche durch den ÖPNV bestens zu erreichen ist. Wer auf das Auto nicht verzichten möchte, erreicht die Innenstadt in weniger als 10 Minuten über die Stadtautobahn. Sportmöglichkeiten: ein Hallenbad und Freibad, die Eissporthalle, sowie diverse weitere Freizeitangebote befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Walker, Jogger und Radfahrer kommen hier voll auf ihre Kosten. Neben dem 64 ha großen Benrather Schlosspark erreichen Sie über den Benrather Forst auch schnell das walddreiche, große und sehr schöne Naherholungsgebiet von Elb- und Unterbacher See mit zwei Strandbädern, Restaurants, Hochseilgarten und diversen Wassersportmöglichkeiten (Segeln, Rudern, Tretboote etc.) Exklusive Wellnessoase .. nur wenige (Auto) Minuten entfernt: Das Vabali Spa Düsseldorf ist mit 10 Saunen, zwei Dampfbädern und einem Laconium, zwei Pools und zahlreichen Ruheräumen mitten in der Natur direkt am Elbsee ein Ort der Entspannung, an dem Körper, Seele und Geist Erholung finden. Kindergärten: Katholischer Kindergarten Sankt Cäcilia, Paulistraße 4, 40597 Düsseldorf Benrather Engelchen, Kallenbachstraße 2, 40597 Düsseldorf Kinderbetreuung Sonnenschein, Boßchemstraße 5, 40597 Düsseldorf Städtischer Kindergarten und Tagesstätte, Balckestraße 11, 40597 Düsseldorf Grundschulen: Städt.



Kath. Grundschule, Einsiedelstraße 25, 40597 Düsseldorf südlich:  
Gemeinschaftsgrundschule, Südallee 100, 40593 Düsseldorf Weiterführende Schulen:  
Städt. Realschule Benrath, Hospitalstraße 45, 40597 Düsseldorf  
Gemeinschaftshauptschule Benrath, Melanchthonstraße 2, 40597 Düsseldorf Anette-von-  
Droste-Hülshoff-Gymnasium, Brucknerstraße 19, 40593 Düsseldorf Bahnlinien: RE1,  
RE5, S6, S68, U71, U83 Fernstraßen: A59, B228 Buslinien: 730, 778, 779, 784,  
Metrobus M1

??????? ???????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24013100N - 40597 Düsseldorf – Benrath

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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