

EXPOSÉ

+++Reihenendhaus mit Ausbaupotential in Benrath - Top-Lage+++



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 40597 Düsseldorf
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 123,21 m²
Nutzfläche (ca.): 90,21 m²
Grundstücksfläche (ca.): 479 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düsseldorf
- > 5 Zimmer

- > 123,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1198



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	40597 Düsseldorf - Benrath, Am Mönchgraben 95
Baujahr	1975
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	123,21 m ²
Nutzfläche (ca.)	90,21 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	479 m ²
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	287 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-02-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Marmor
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Reihenendhaus
- > Düsseldorf
- > 5 Zimmer

- > 123,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1198



Objektbeschreibung:

Lassen Sie sich verzaubern von dem Charme dieses Reihenendhauses in Benrath. Mit seinem Baujahr 1960 und der gepflegten Fassade ist es ein wahres Juwel, das nur darauf wartet, entdeckt zu werden! Es bietet Ihnen circa 121 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 5 Zimmer sowie 2 separate WCs und eine Terrasse mit Ausblick.

Dieses Haus hat noch viel Potenzial: ob Sie nun neue Räume schaffen oder die bestehenden modernisieren - hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Die Lage am Mönchgraben ist optimal: In nur 0,45 km Entfernung erreichen Sie die Autobahn und in 9,67 km Distanz liegt das Zentrum von Düsseldorf. Einkaufen gehen? Kein Problem! Nur 2,65 km trennen Sie vom nächsten Supermarkt.

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

- Reihen-Endhaus mit großem Grundstück circa 479 m²
- Ausbaureserve über der Garage und Satteldach-Aufbau für eine zusätzl. Etage
- vollunterkellert
- EG besteht aus Diele / Flur, Wohnzimmer, sep. offener Essbereich, Wintergarten, Küche, Gäste-WC
- OG besteht aus 3 Schlafräumen, Diele / Flur, Masterbad
- KG besteht aus Heizungsraum, WAMA-Raum, Partykeller, Gäste-Zimmer sowie Gäste WC inkl. Dusche (Zugang in den Gartenbereich)
- Dachpappen-Erneuerung im Jahr 2020
- Heizungserneuerung im Jahr 2021 (Vaillant)

Lagebeschreibung:

So lebt es sich in Benrath - Benrath: Charme einer Kleinstadt

Benrath ist das kulturelle und kommerzielle Zentrum des Düsseldorfer Südens. Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk 9 und erstreckt sich vom Rhein im Westen bis an die östliche Stadtgrenze.

Innerhalb Düsseldorfs zählt Benrath zu den exklusiveren Stadtteilen und zeichnet sich durch ein Plus an Lebensqualität und Kultur aus. Das Stadtbild wird von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten bestimmt. In Benrath leben rund 16.000 Menschen.

Geschichte und Schloss

Benrath wurde erst 1929 nach Düsseldorf eingemeindet. Sein lebendiger historischer Stadtkern erstreckt sich mit zahlreichen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten über Hauptstraße, Heubesstraße und Marktplatz. Über die Grenzen Düsseldorfs hinaus ist Benrath vor allem für sein 1756

erbautes Rokokoschloss bekannt, das mit seiner rechtwinkligen Parkanlage zu Besichtigungen und Spaziergängen einlädt und das heute unter anderem ein Museum für Naturkunde beherbergt.

Infrastruktur

Benrath ist trotz weniger Betreuungsangebote für Kleinkinder ein familienfreundlicher Stadtteil mit einem breitgefächerten Angebot an weiterführenden Schulen. Düsseldorfs junge Erwachsene schätzen zudem die regelmäßig von den Benrather Jugendhäusern Spilles und Spektakulum organisierten Musik- und Kulturveranstaltungen sowie die zahlreichen Sportangebote ortsansässiger Vereine.

An der Eisenbahnstrecke zwischen Köln und Essen gelegen, ermöglichen S-Bahn- und Regionalexpress-Linien direkte Anbindungen an die Domstadt, den Düsseldorfer Hauptbahnhof und das Ruhrgebiet. Die Straßenbahnlinie 701 pendelt täglich zwischen Benrath Betriebshof und Düsseldorf-Rath, unter anderem mit Halt an der Universität. Weiterhin verfügt Benrath über direkte Anschlussstellen an die Bundesstraße B 8 sowie an die Autobahn A 59.

Der Stadtteil Benrath eignet sich besonders für Menschen, die den Charme einer Kleinstadt zu schätzen wissen und die es beschaulich, kulturell anspruchsvoll und naturnah bevorzugen, ohne dabei auf direkte und schnelle Verkehrsverbindungen an das Düsseldorfer Umland verzichten zu wollen.

Quellenangabe: Manuela Miska/ Immobilienscout24

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 287.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düsseldorf
- > 5 Zimmer

- > 123,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1198



Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

Objektbilder:



LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düsseldorf
- > 5 Zimmer

- > 123,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1198



Wohnzimmer



Masterbad 1.OG



Zimmer 1.OG



Masterbad 1.OG



Zimmer 1.OG



Lageplan

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düsseldorf
- > 5 Zimmer

- > 123,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1198



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070

Mobil: 004915254250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.**

Ihre Notizen:
