

**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Größe: ca. 128 m²

3. Etage mit Aufzug

Barrierefrei / Seniorengerecht

Die Wohnung befindet sich in der Benrodestraße 82 in Düsseldorf-Benrath – einem Stadtteil, der eine attraktive Mischung aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld bietet. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe (öffentliche Verkehrsmittel, Bus vor der Tür, Straßenbahn / U-Bahn 250 m, Bedarfseinrichtungen bis 1 km) erreichbar.

Der Benrather Schlosspark ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar (350 m), der Rhein in 9 Minuten (650 m). Zudem profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A46 und A59 sind schnell zugänglich, und die Düsseldorfer Innenstadt ist in ca. 20 Autominuten erreichbar. Diese Lage vereint städtische Infrastruktur mit einem angenehmen, ruhigen Wohnklima.



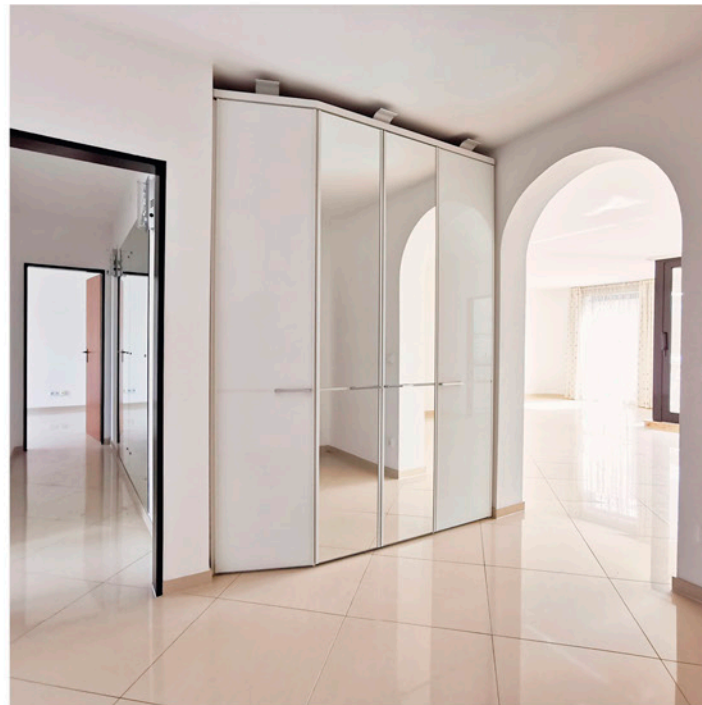
Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz in Düsseldorf-Benrath

Größe: ca. 128 m²

3. Etage mit Aufzug

Barrierefrei / Seniorengerecht

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Benrath. Mit ca. 128 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Diele, bietet das Objekt ein funktionales Raumkonzept, das modernen Ansprüchen gerecht wird. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone – eine Loggia, die vom Wohn- und Küchenbereich aus zugänglich ist, sowie ein weiterer Balkon, der von den Schlafräumen aus erreicht werden kann – sowie der eigene Kellerraum und der zugehörige Garagenstellplatz im Haus (EG). Das Objekt wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert (Heizungsanlage ca. 2014, Bad 2023), sodass ein gepflegter Gesamteindruck erhalten bleibt.



**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Größe: ca. 128 m²

3. Etage mit Aufzug

Barrierefrei / Seniorengerecht

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem gehobenen Standard. Hochwertige Fliesenböden und moderne Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung gewährleisten guten Schallschutz und Energieeffizienz (Endenergieverbrauch ca. 111 kWh/(m²·a)).

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen ein offener Kamin im Wohnbereich sowie die beiden Balkone, die zusätzliche Freiräume im Freien bieten. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung kombiniert mit einer Fußbodenheizung – die Heizungsanlage wurde ca. 2014 modernisiert.

Das Badezimmer, modernisiert im Jahr 2023, besticht durch ein begehbares Wannenbad (Badewanne mit Tür / seniorengerecht) mit direktem Zugang vom Schlafraum (En Suite) und ein zusätzlich ausgestattetes Gäste-WC mit Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen Garagenstellplatz im Haus (EG) sowie einen Waschkeller, was den Wohnkomfort weiter erhöht.



Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz in Düsseldorf-Benrath

Größe: ca. 128 m²

3. Etage mit Aufzug

Barrierefrei / Seniorengerecht

Baujahr 1982 Zustand saniert

Übernahme ab sofort

Kaltmiete (zzgl. NK)	1.985,- €
Nebenkosten ohne Heizkosten	200,- €
Heizkosten (Vergleichswert von 2023)	115,- €
Mietsicherheit / Kautions	5.955,- €
Miete Garage / Stellplatz	85,- €

Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Gäste- / Kinder- / Arbeitszimmer	1
Keller	1
Waschkeller	1
Garagenstellplatz im Haus (EG)	1

Fußbodenheizung / Gas-Zentralheizung

Fußboden Fliesen

Außstattung: Balkon, Loggia, Einbauküche, Kamin,
Vollbad (Badewanne barrierefrei), Gäste-WC Dusch-
bad, Keller, Waschkeller, Fahrstuhl

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount,
Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,
Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche
Verkehrsmittel, gute Autobahn Anbindung (A46 / A59)



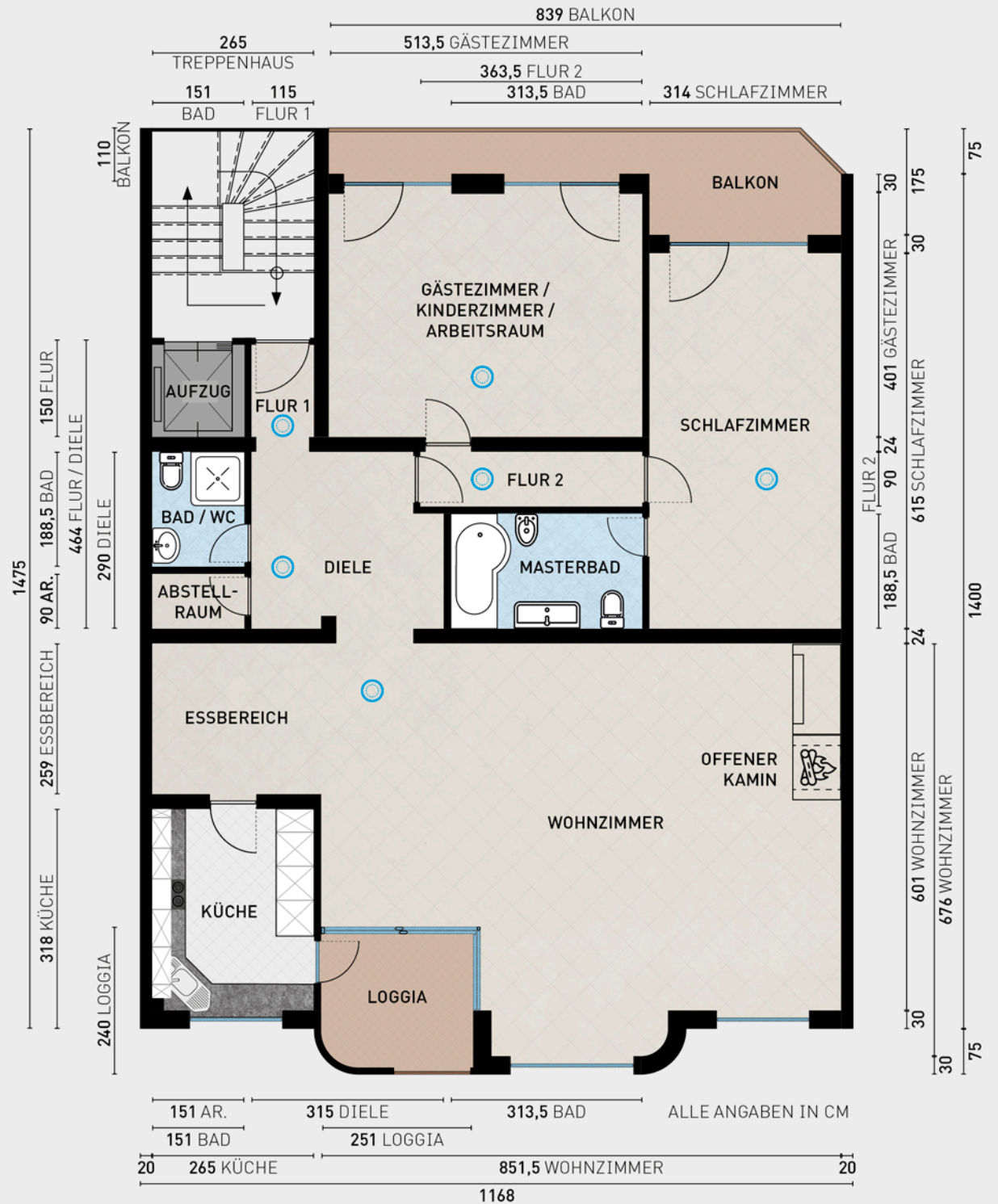
Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath

FLUR 1	1,7 m²
DIELE	8 m²
BAD / WC	2,8 m²
ABSTELLRAUM	1,4 m²
ESSBEREICH	6,7 m²
KÜCHE	8,4 m²
WOHNZIMMER	49 m²
FLUR 2	3,2 m²
GÄSTEZIMMER	20,6 m²
MASTERBAD	6,9 m²
SCHLAFZIMMER	19,3 m²

WOHNFLÄCHE 128 m²
(OHNE BALKON & LOGGIA)

BALKON CA.	8 m²
LOGGIA CA.	5,5 m²

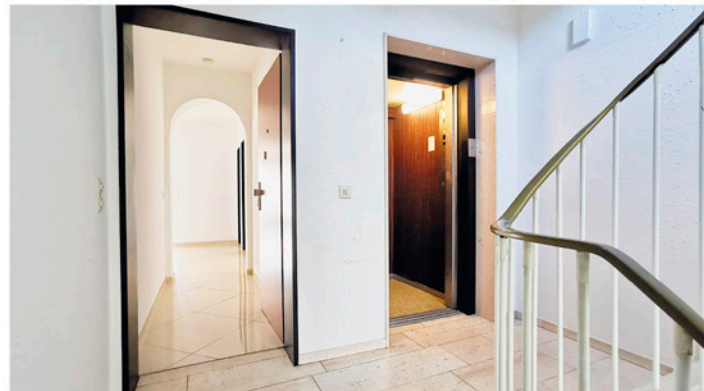
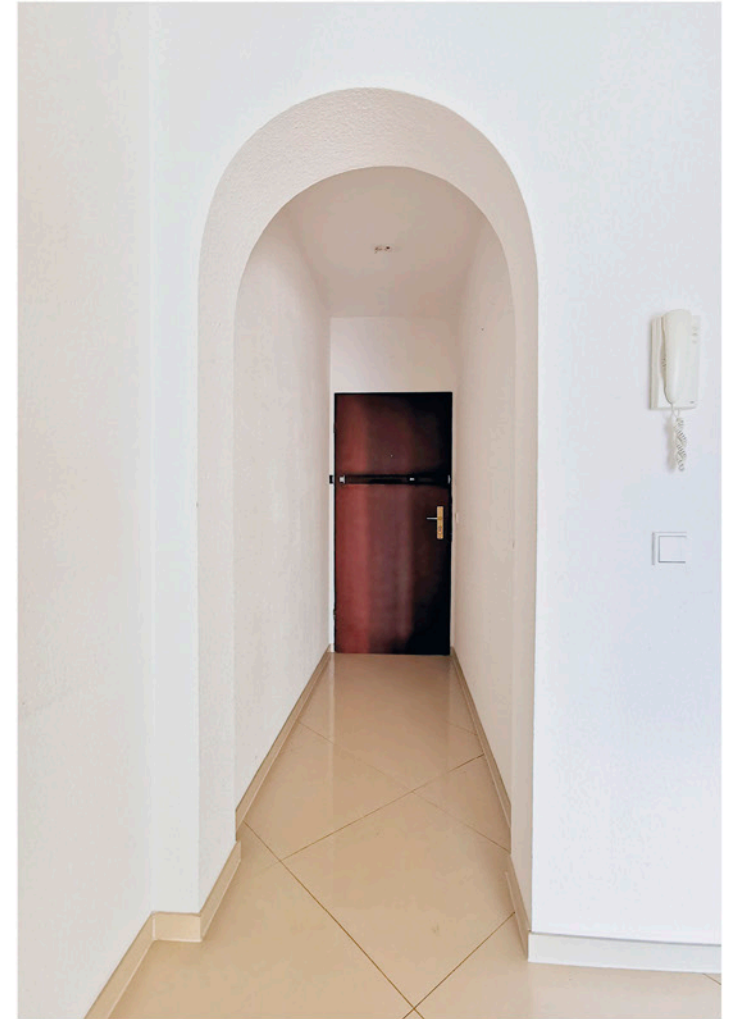
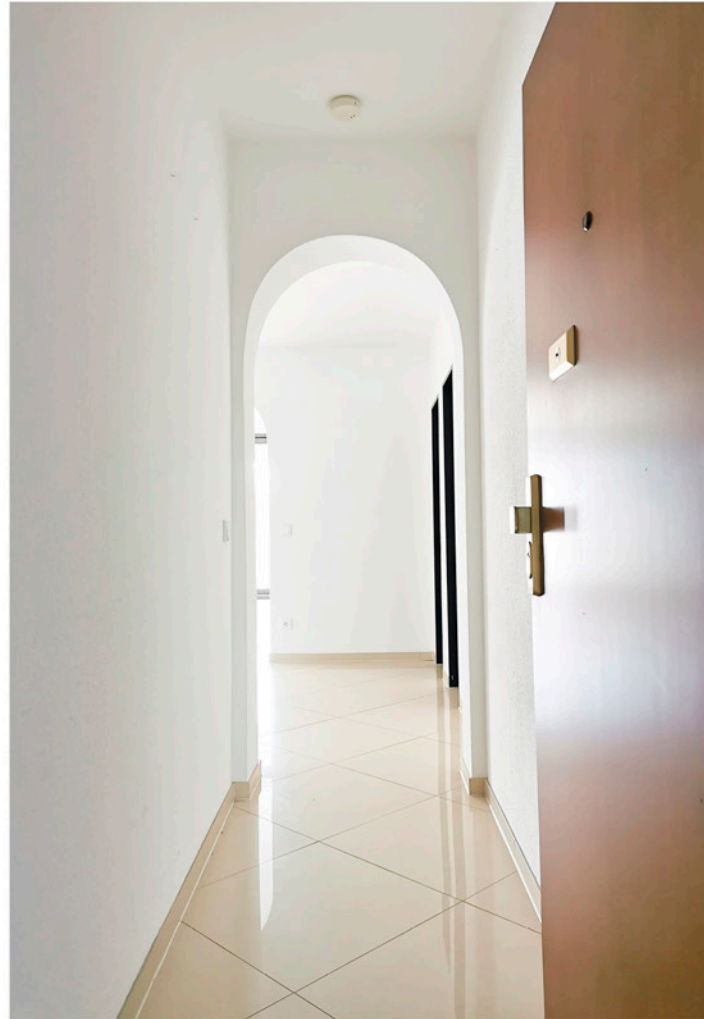
RAUCHMELDER POSITION





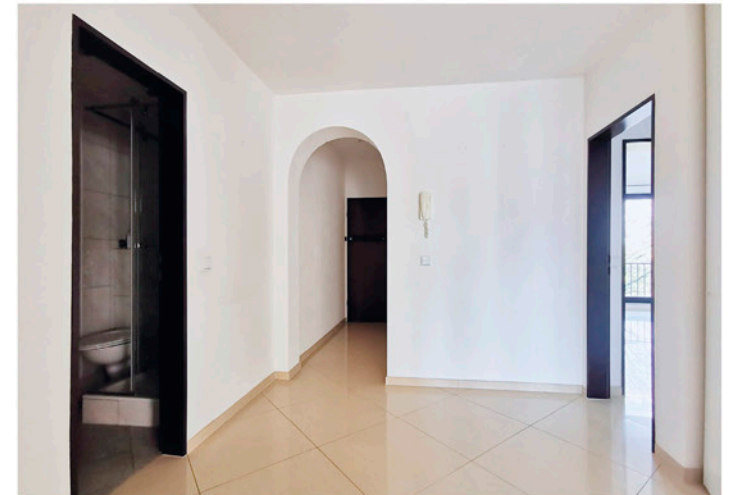
**Exklusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Eingang / Flur 1 / Treppenhaus



**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

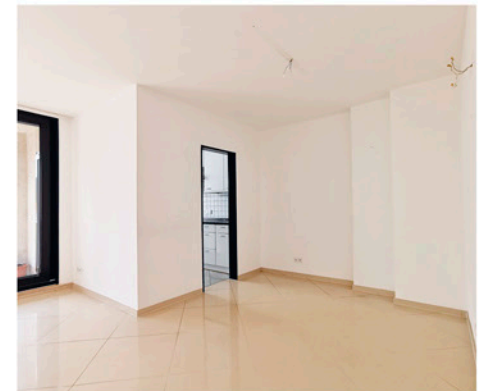
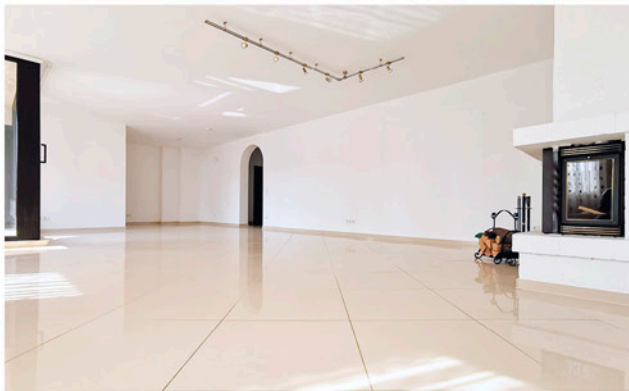
Diele





**Exklusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Wohnzimmer / Essbereich





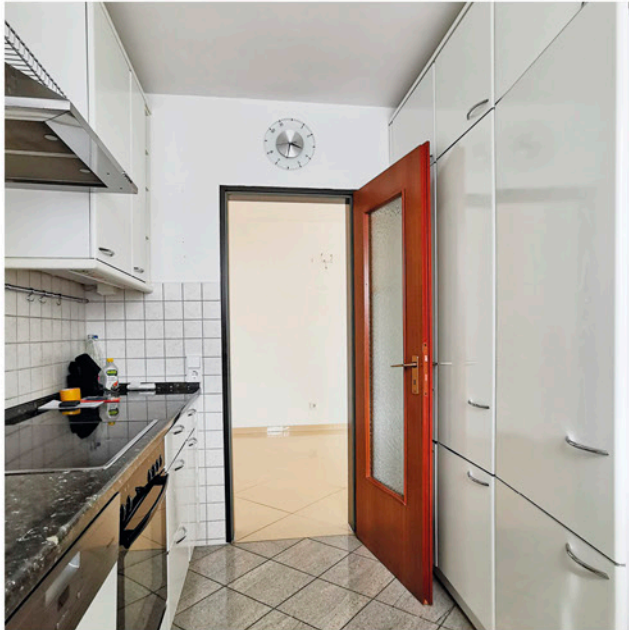
**Exklusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Loggia / Balkon



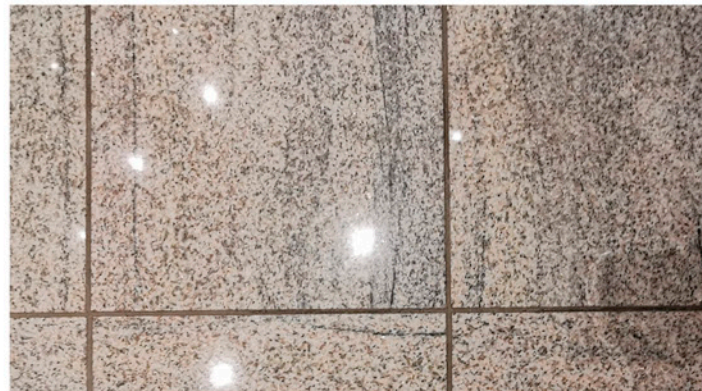
**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Küche



**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

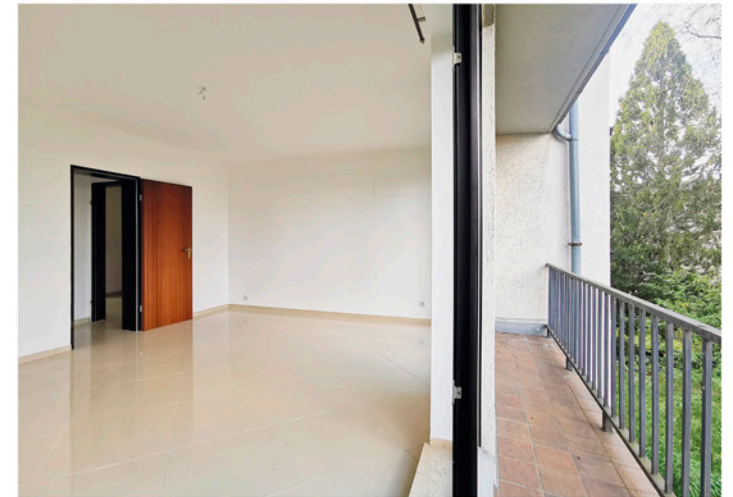
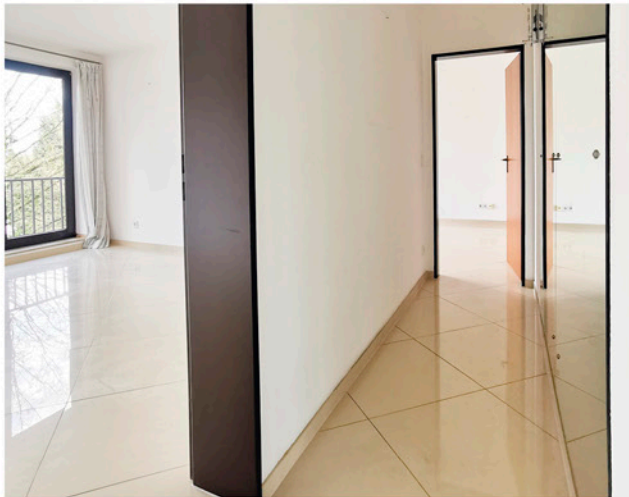
BAD / WC





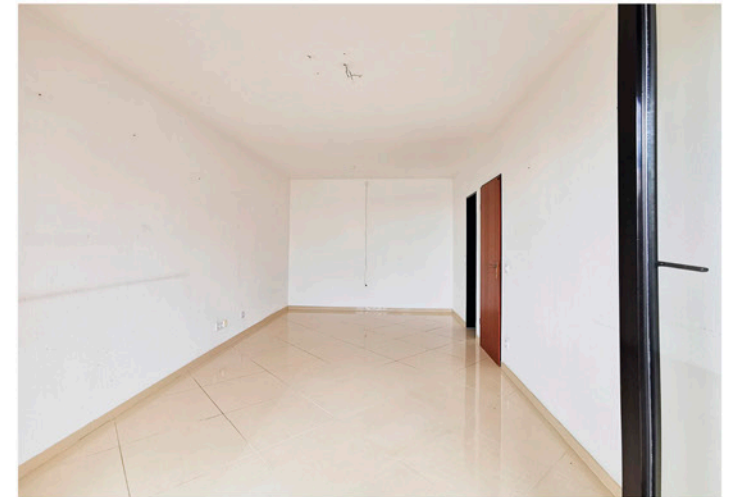
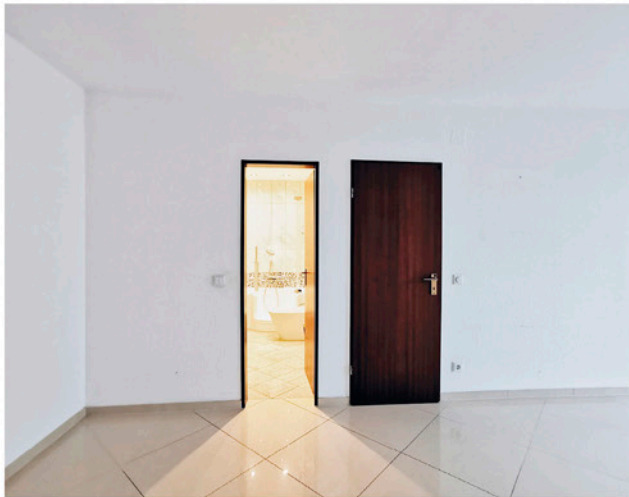
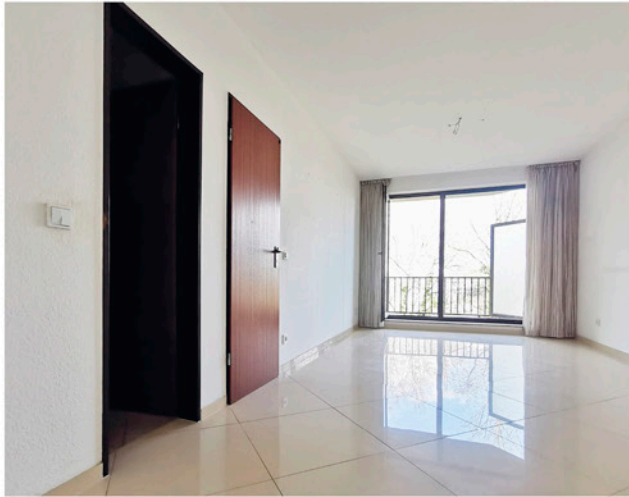
**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Gästezimmer / Kinderzimmer / Arbeitsraum
Flur 2



**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Schlafzimmer





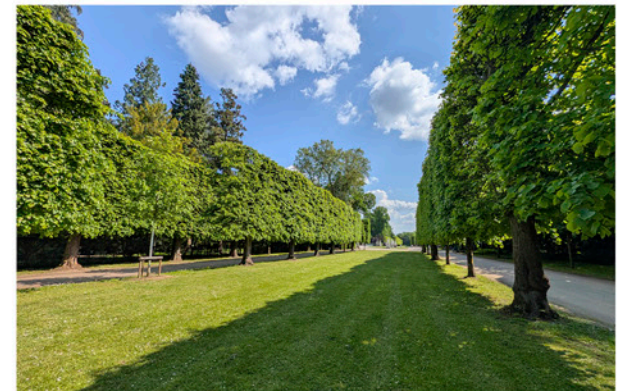
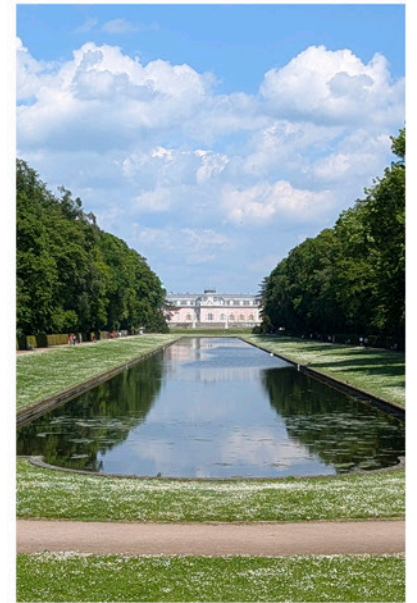
**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Masterbad



**Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung
mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz
in Düsseldorf-Benrath**

Umfeld Benrather Schlosspark & Rhein
Der Benrather Schlosspark ist in 5 Minuten zu Fuß
erreichbar (350 m), der Rhein in 9 Minuten (650 m).



Exclusive moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Keller und Garagenstellplatz in Düsseldorf-Benrath

Umfeld Kurze Wege, hohe Lebensqualität – die Benrather Innenstadt mit Cafés, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus, Bahn, S-Bahn und Regionalexpress liegt nur 10 Gehminuten entfernt.

