

Wülfrath

Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage von Wülfrath

????????? ??????????: 25250018

www.von-poll.com???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 154 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 196 m²

??????? ?????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	25250018	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 154 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	4		
?????????			
?????????	1	????? ??????????????	2014
????? ?????????????	1983	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

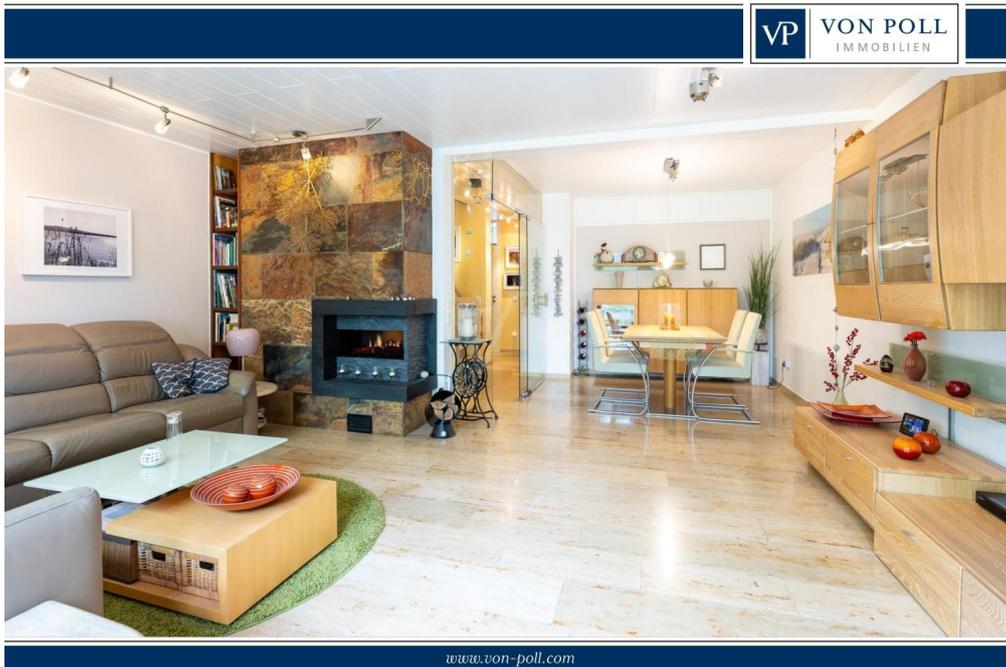
???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	29.04.2035	??????????????	
??????????????????		???????	100.37 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1983
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ?????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ?????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



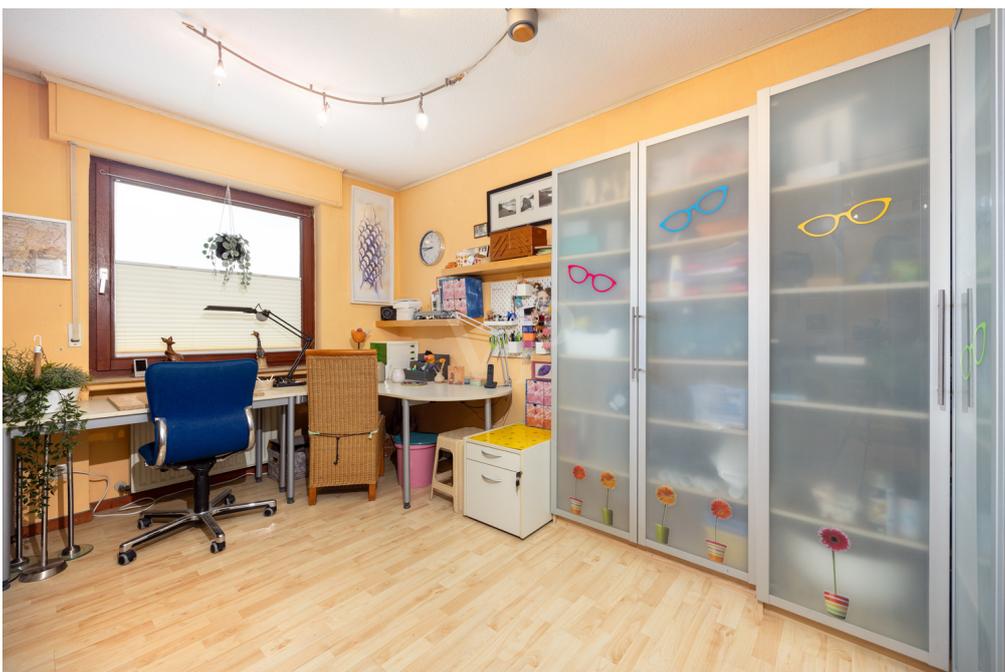
??????? ????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ????????



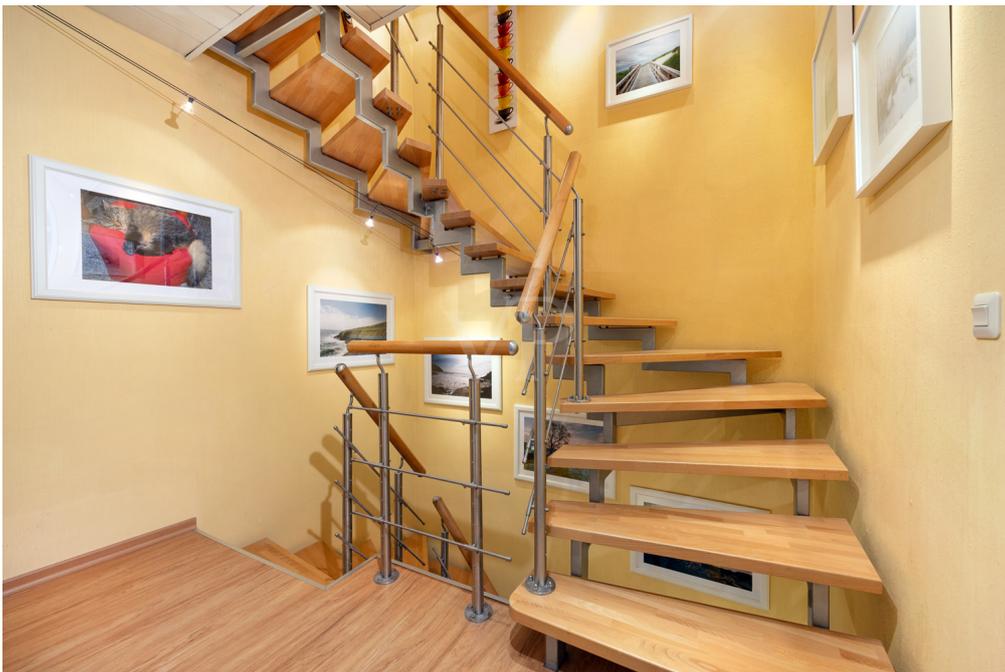
???????? ?????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



??????? ????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ????????



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



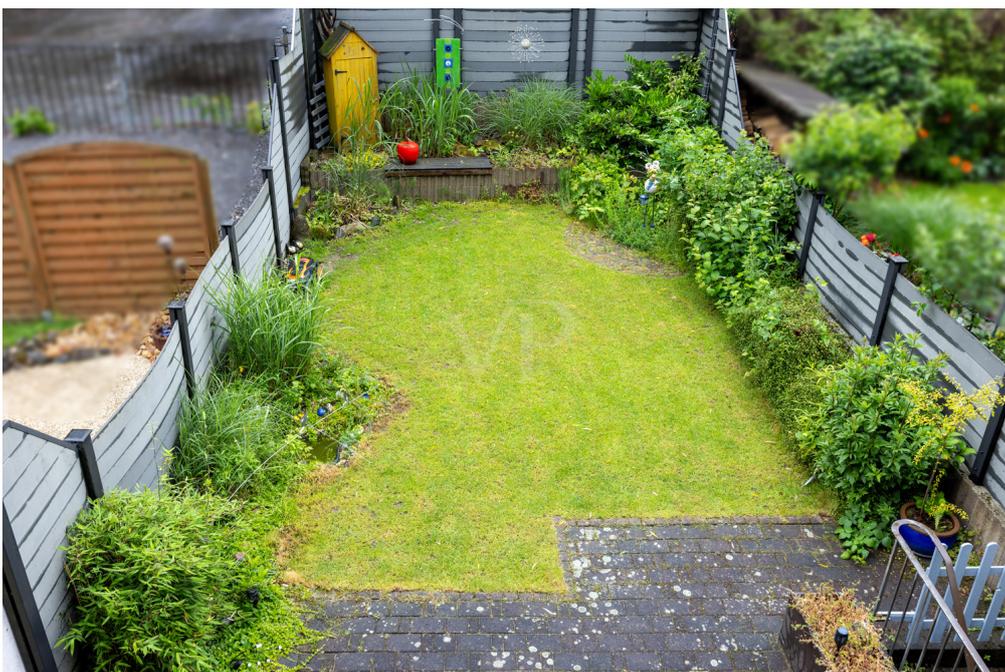
???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



??????? ????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

?? ????????



??????? ????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

Diese gepflegte Reihenmittelhaus-Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 154 m² auf einem Grundstück von ca. 196 m². Erbaut im Jahr 1983, besticht das Haus durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und seine praktische Lage. Mit insgesamt vier Zimmern eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und gleichzeitig auf Benutzerfreundlichkeit legen. Der gepflegte Zustand des Hauses, das zuletzt 2014 umfassend modernisiert wurde, bietet eine zeitgemäße Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Dazu gehört eine gute Ausstattungsqualität, die durch die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erhalten und an aktuelle Standards angepasst wurde. Ein zentraler Treffpunkt des Hauses ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, die gleichzeitig als idealer Ort für Freizeitaktivitäten im Freien dient. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden und gesellige Abende. Die separate Küche ist funktional gehalten und bietet genügend Raum, um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten umzusetzen. Der Garten wurde 2020 komplett neu angelegt und verfügt über einen Rasenmäherroboter. Das Haus verfügt über mehrere Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die durchdachte Raumverteilung schafft dabei eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Platz für sämtliche Alltagsutensilien. Zusätzlich gibt es in der Immobilie ein Gäste-WC. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch zwei Außenparkplätze, die direkt vor dem Haus gelegen sind. Diese bieten ausreichende Stellfläche für Fahrzeuge und sorgen für zusätzlichen Komfort. Wichtige Information zur Immobilie ist die bestehende Erbpacht, die bis 2080 läuft. Die entsprechenden Kosten betragen 390 Euro pro Quartal, was bei der Finanzplanung berücksichtigt werden sollte. Diese Immobilie verbindet den Charme der 80er-Jahre mit moderner Wohnkultur und bietet zugleich genügend Raum für individuelles Wohnen. Die Lage des Hauses sorgt für eine gute Anbindung an das städtische Umfeld, während der Grundriss für Flexibilität und persönlichen Lebensstil Raum lässt. Für Interessenten besteht nach Absprache die Möglichkeit, die Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen. Ein Termin zur Besichtigung ist nach Vereinbarung kurzfristig möglich.

???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

UG: Türanlage mit Sicherheits-Schutzklasse
Elektrisches Garagentor
Beheizte Garage mit Starkstromanschluss
Glasvordach
Glaswindfang
Ersatzheizung
Mülleimercontainer
2 Stellplätze
EG: Travertinfußboden
Designwaschbecken Gäste WC
Abstellkammer
Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
Glaswand zum Wohnzimmer
Leichtbauwand zur Küche
Terrassenschiebetüranlage
Konvektorheizung im Fußboden
Kamin / Elektroamin
Afrikanischer Ölschiefer Kaminverkleidung
OG: Bad mit Natursteinelementen
Schlafzimmer auf zwei Räume umbaubar
Balkon vorgebaut
Wasseranschluss im Gästezimmer
DG: Klimaanlage in jedem Raum
Eiche Massiv Fußboden
XXL Dachfenster mit Gaube
Außenmarkisen
Verdunklungsrollos
Badezimmeranschluss vorbereitet
Dachgeschossdecke gedämmt
Spitzboden als Stauraum
HAUS: Fliegengitter überall
Deckenhohe Türen mit Lichtoberfenster
Markise
Satellitenanlage
Glasfaser ist bestellt
Erbpacht bis 2080/88 390 € pro Quartal

??????? ????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

Wülfrath, eine Stadt mit rund 21.600 Einwohnern, liegt zentral zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Essen. Die verkehrsgünstige Anbindung über die Autobahnen A535, A44 und A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Gleichzeitig bietet die Lage eine angenehme Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Restaurants. Ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich fußläufig ca. 600m weit entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Ärzte und Bäckereien sind ebenfalls bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine optimale Anbindung innerhalb Wülfraths und in die Nachbarstädte. Zusätzlich bietet der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt Wülfrath-Aprath eine direkte Verbindung nach Wuppertal und Essen. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindertagesstätten sowie Schulen, darunter die Grundschule Parkstraße und die Theodor-Heuss-Realschule, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung gibt es vielfältige Möglichkeiten – von der „Wasser Welt“, die Badespaß für Groß und Klein bietet, über die „Medien Welt“ mit einer gut ausgestatteten Bibliothek bis hin zu zahlreichen Sporteinrichtungen wie dem Lhoist Sportpark oder der MTC-Sporthalle. Die Umgebung lädt außerdem zu Spaziergängen und Fahrradtouren in die Natur ein. Die Lage bietet somit eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ?????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 100.37 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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.

???????? ??????????: 25250018 - 42489 Wülfrath

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

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

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com