

Wülfrath

Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage von Wülfrath

CODE DU BIEN: 25250018www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 196 m²

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25250018
Surface habitable	ca. 154 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

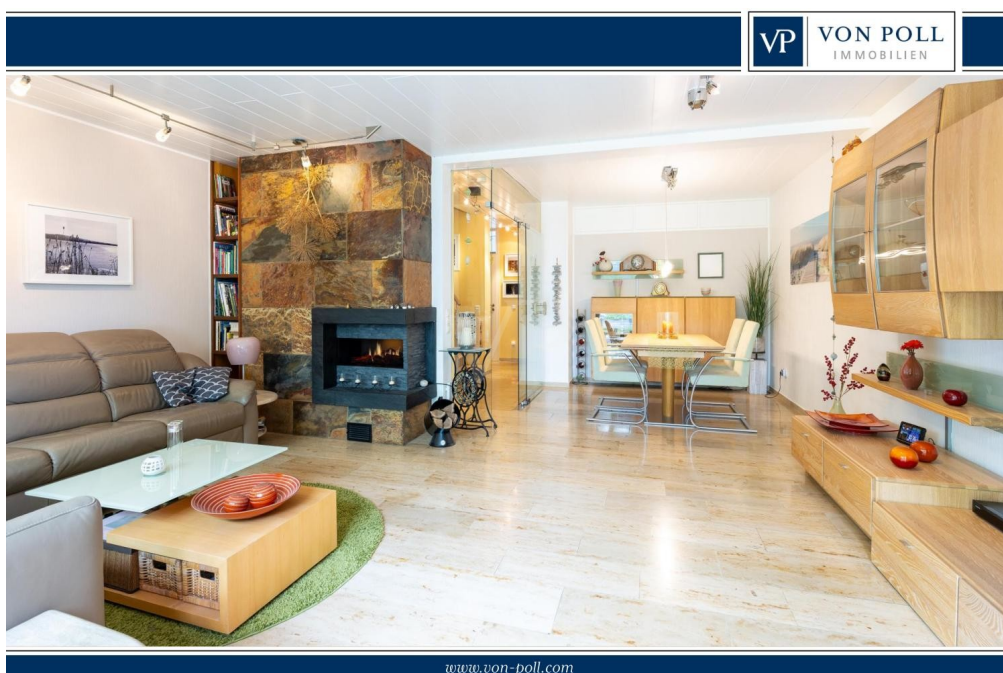
CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035	Consommation finale d'énergie	100.37 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

Une première impression

Diese gepflegte Reihemittelhaus-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.

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

Détails des commodités

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

Terassenschiebetüranlage

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

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25250018 - 42489 Wülfrath

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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