

Wülfrath

# Möblierte Wohlfühloase mit Sonnenbalkon, Garten und stilvollem Komfort

Objektnummer: 2625007-2



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 235 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	2625007-2	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2020		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

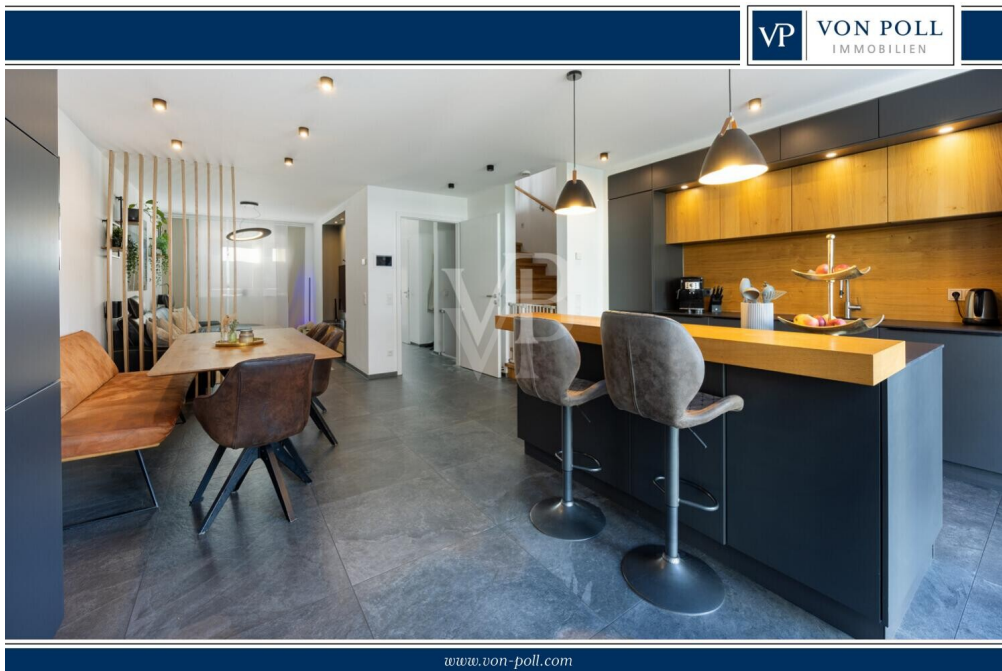
Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



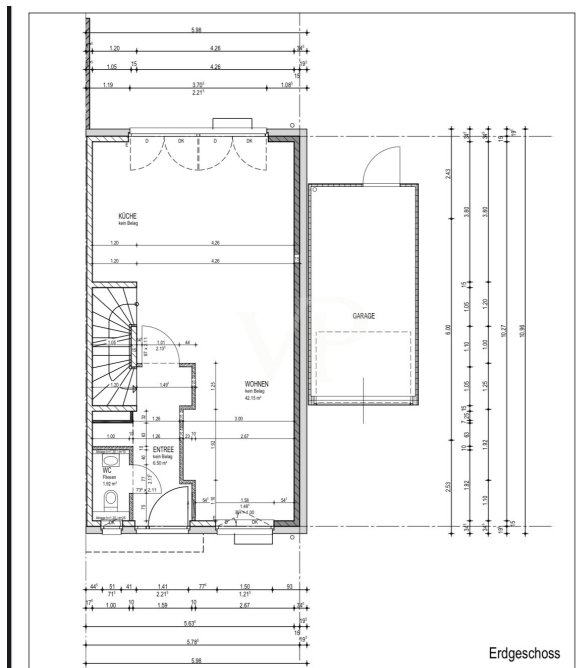
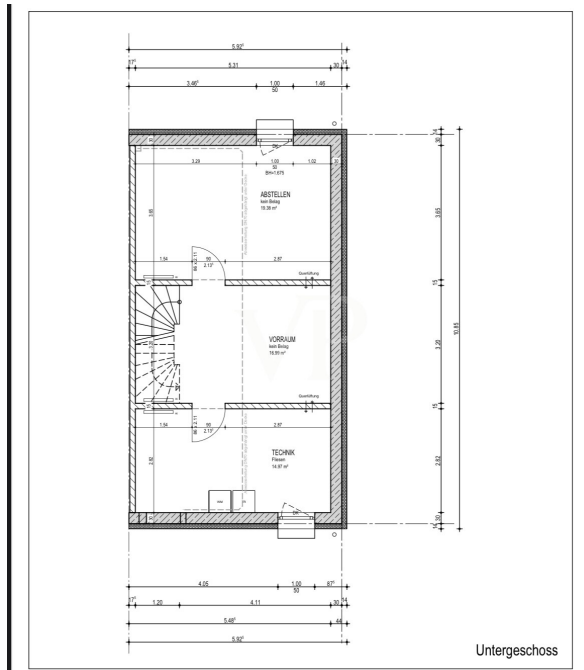
Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



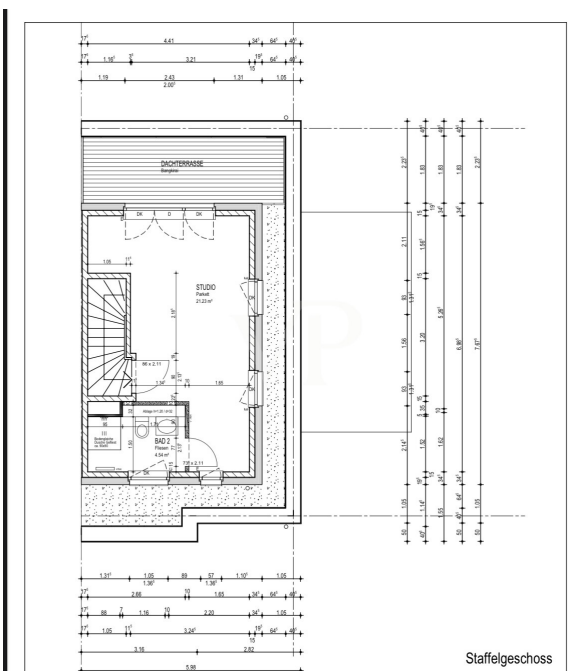
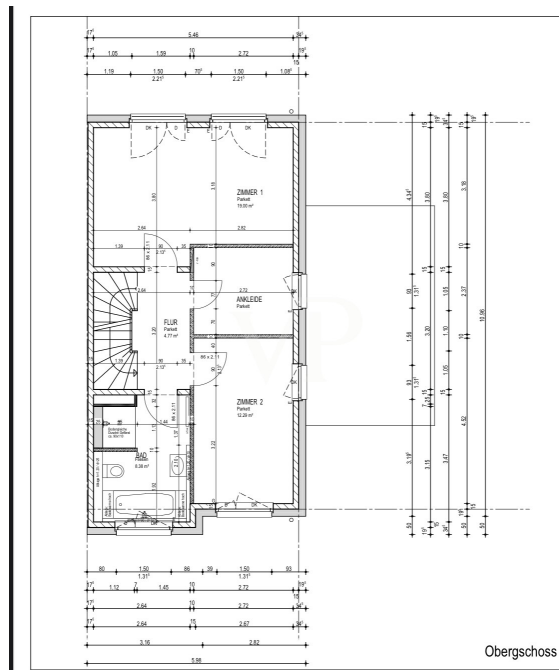
Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

# Die Immobilie



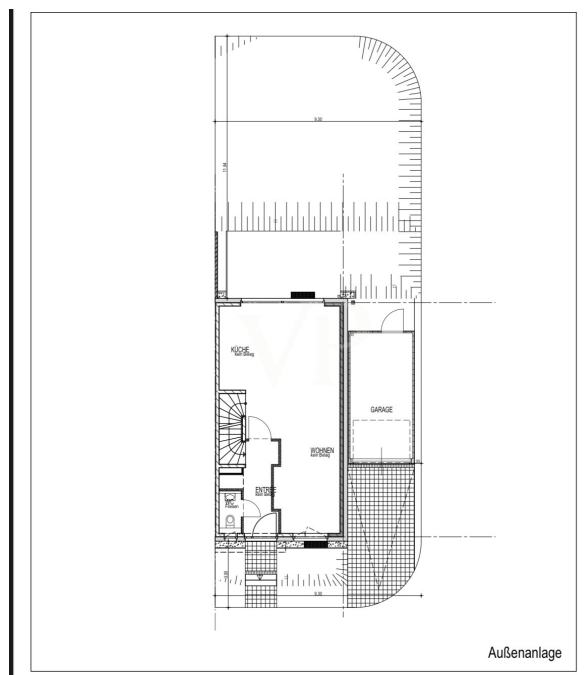
Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

# Die Immobilie



Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zeitgemäßes Wohnen in einer modernen Umgebung.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 235 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 2020 in Massivbauweise errichtet.

Das Objekt befindet sich in einem neuwertigen Zustand, was eine sofortige Nutzung ermöglicht. Hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein wohnliches Ambiente und spiegeln die hohe Qualität des Hauses wider.

Das Haus zeichnet sich durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern aus. Drei separate Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Rückzugsorten bis hin zu idealen Räumen für Kinder, Gäste oder Home-Office. Darüber hinaus steht Ihnen ein zusätzlicher Arbeitsraum zur Verfügung, der sich perfekt für konzentriertes Arbeiten oder individuelle Hobbys eignet. Für Komfort im Alltag sorgen zwei moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Ausstattung mit hochwertigen Marazzi-Fliesen und Parkettböden unterstreicht das stilvolle Wohngefühl in allen Räumen. Die offene Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche einschließlich sämtlicher Küchengeräte ausgestattet. Dies bietet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten für geselliges Kochen und gemeinsames Essen im Familien- oder Freundeskreis. Für mehr Flexibilität wird das Haus möbliert übergeben, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen können. Die Möbel sind bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Der großzügige Balkon und eine Terrasse laden zum Verweilen im Freien ein und bieten einen gelungenen Übergang zwischen Wohnraum und Garten. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder Gäste empfangen.

Ein modernes Smart Home System sorgt für höchsten Wohnkomfort und lässt Sie

viele Wohnfunktionen bequem und effizient steuern.

Die Unterstützung der Heizung durch eine Solaranlage ermöglicht ein nachhaltiges Energiekonzept, das den Anspruch an zeitgemäßes Wohnen untermauert. Darüber hinaus steht eine Wallbox für Elektrofahrzeuge zur Verfügung und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Elektroauto komfortabel zu Hause zu laden. Ihre Fahrzeuge finden Platz in der eigenen Garage sowie auf einem zusätzlichen Stellplatz.

Die Immobilie bietet ein modernes Wohnambiente, das höchste Ansprüche erfüllt. Wenn Sie Wert auf hochwertige Ausstattung, moderne Technik und durchdachte Wohnangebote legen, ist diese Doppelhaushälfte eine überzeugende Wahl.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath**

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 235 m<sup>2</sup>
- Massivbau
- Zimmer: 4,5
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Smart Home System
- Wallbox
- Unterstützung der Heizung durch Solar
- Ausgestattet mit hochwertigen Marazzi Fliesen und Parkettböden
- hochwertige Küche inkl. Küchengeräte
- Die Immobilie ist möbliert - alle Möbel sind im Kaufpreis inbegriffen
- Garage + Stellplatz
- Fußbodenheizung

**Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich angenehmer Wohnlage von Wülfrath. Der gewachsene Stadtkern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Ärzte, Fachpraxen und weitere Dienstleister befinden sich im nahen Umfeld. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Die historische Wülfrather Altstadt, Grünanlagen sowie das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um die Düssel laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein; zudem stehen diverse Sportvereine und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit Busverbindungen in Richtung Velbert, Mettmann, Essen und Wuppertal. Über die nahegelegenen Autobahnen A535 und A44 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Umfeld.

**Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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.

**Objektnummer: 2625007-2 - 42489 Wülfrath**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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