

Wülfrath

Möblierte Wohlfühloase mit Sonnenbalkon, Garten und stilvollem Komfort

Número de propiedad: 2625007-2



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m² • HABITACIONES: 4.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 235 m²**

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

De un vistazo

Número de propiedad	2625007-2	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 141 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	4.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2020	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

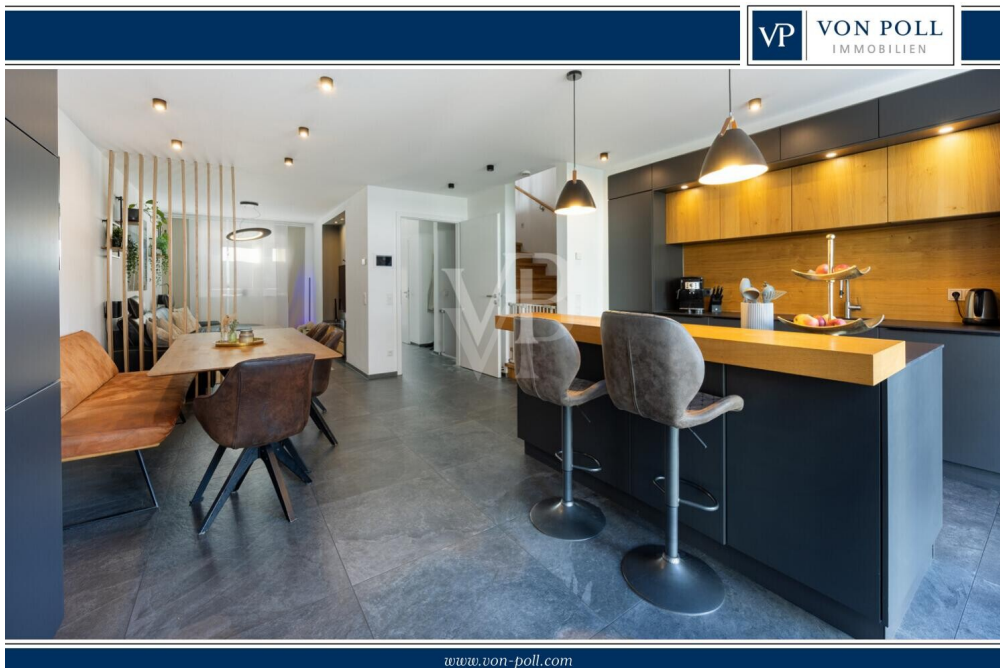
Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

Datos energéticos

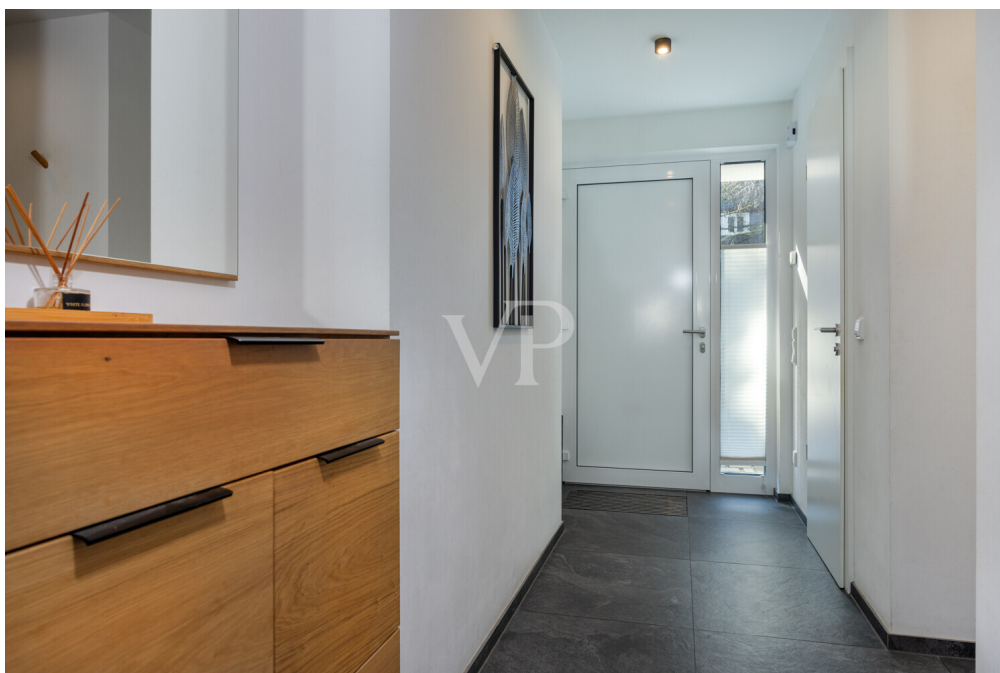
Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	43.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.01.2030	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



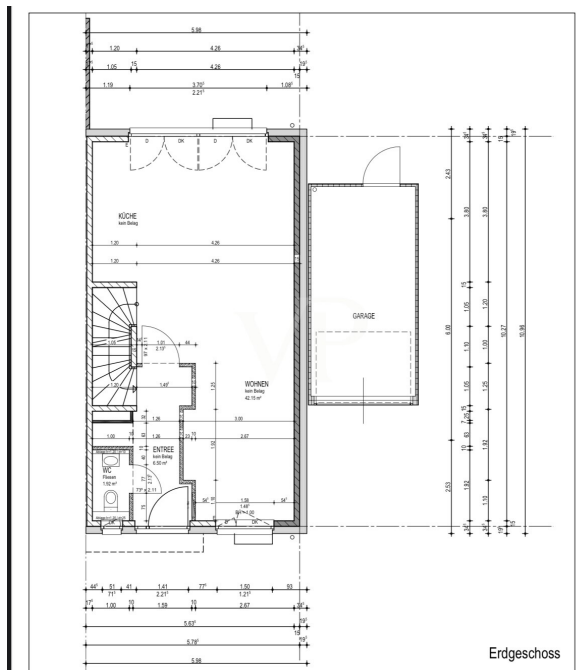
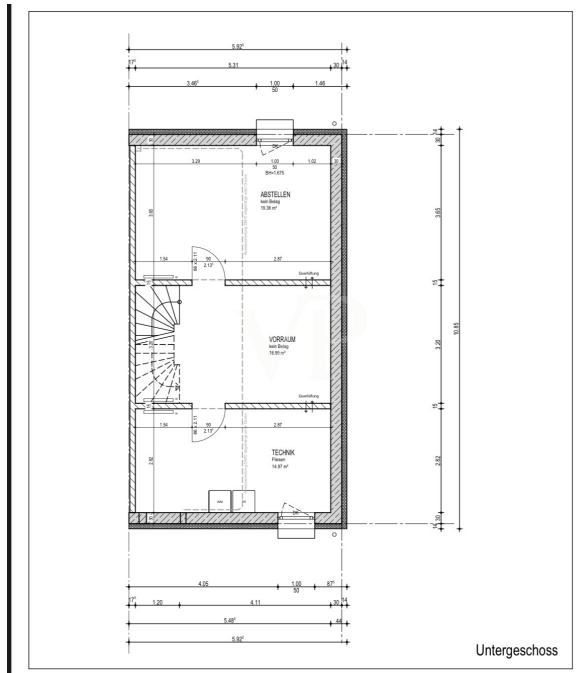
Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



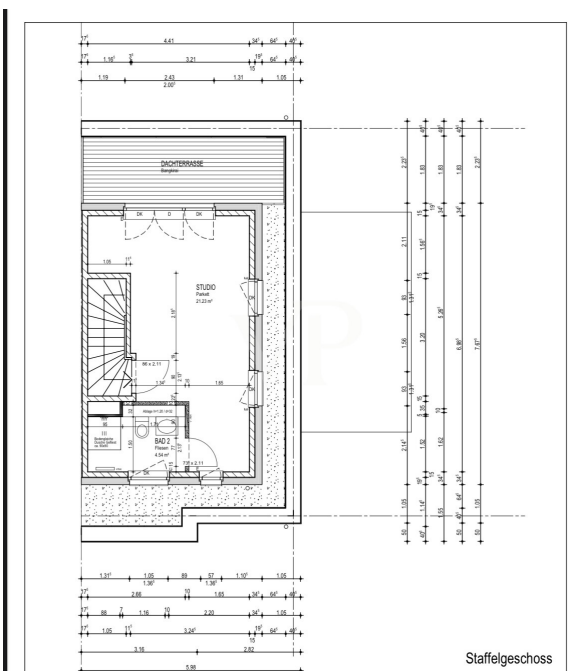
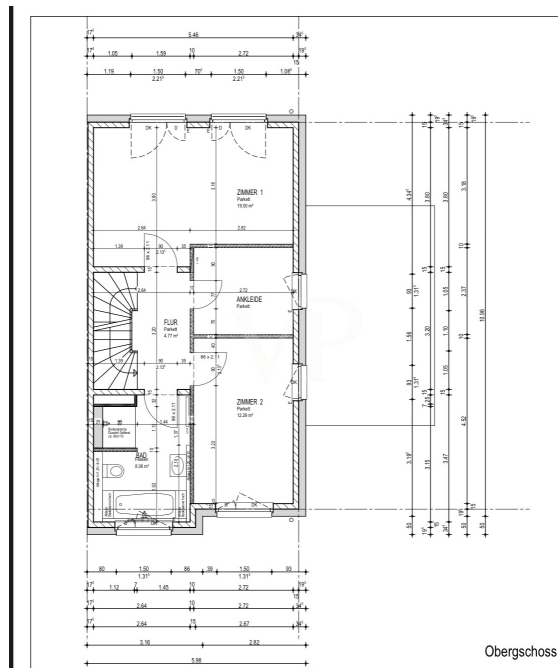
Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



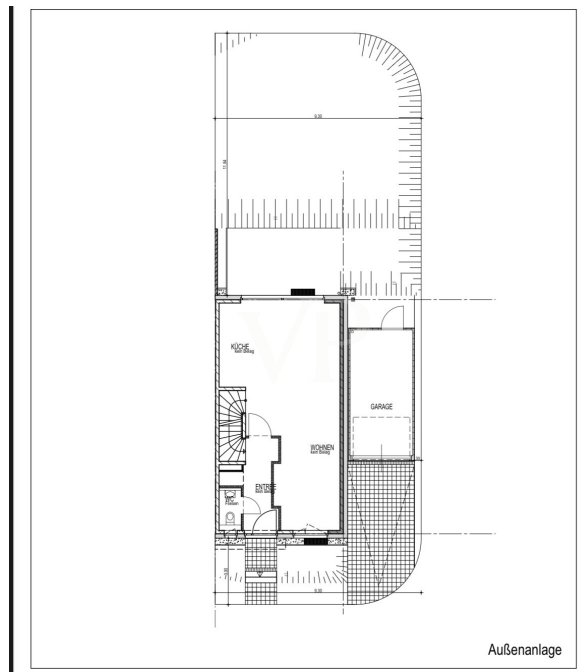
Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

La propiedad



Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

Una primera impresión

Diese exklusive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet Ihnen zeitgemäßes Wohnen in einer modernen Umgebung.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 235 m² 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.

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

Detalles de los servicios

- Wohnfläche ca. 140 m²
- Grundstück ca. 235 m²
- 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

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

Otros datos

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.

Número de propiedad: 2625007-2 - 42489 Wülfrath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: velbert@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com