

Wülfrath

# Villa à toit en croupe avec piscine et sauna

*CODE DU BIEN: 25250023*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.059.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.589 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

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

CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25250023                      |
| Surface habitable      | ca. 285 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1972                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 4 x Garage |

|                              |                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.059.000 EUR                                                                     |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                              |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                         |
| Technique de construction    | massif                                                                            |
| Aménagement                  | WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Combustible liquide

Informations  
énergétiques

Lors de la création du  
document, son  
diagnostic de  
performance  
énergétique n'était  
pas encore  
disponible.

CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La propriété



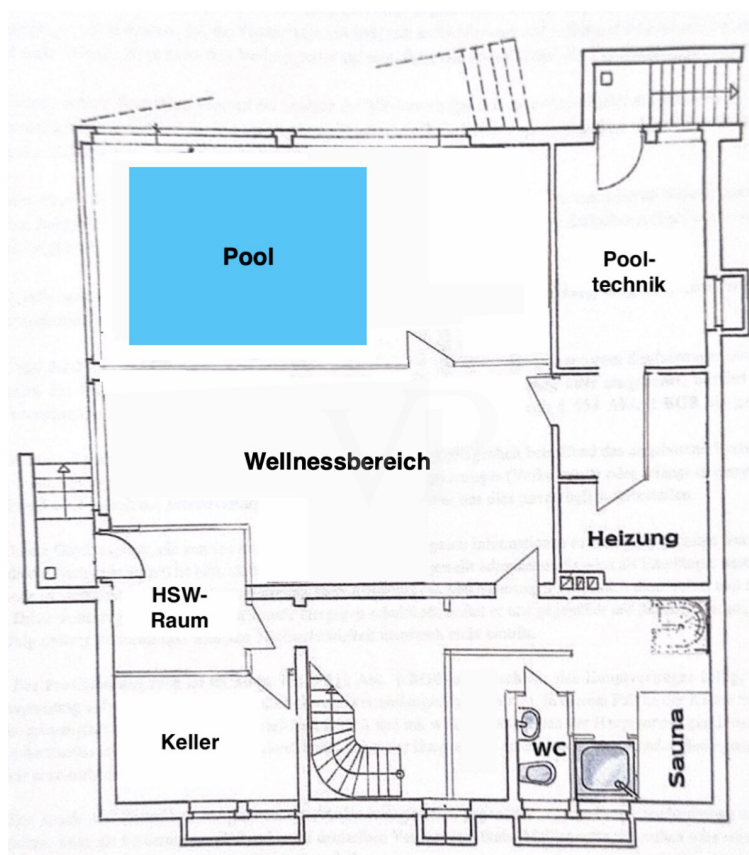
CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

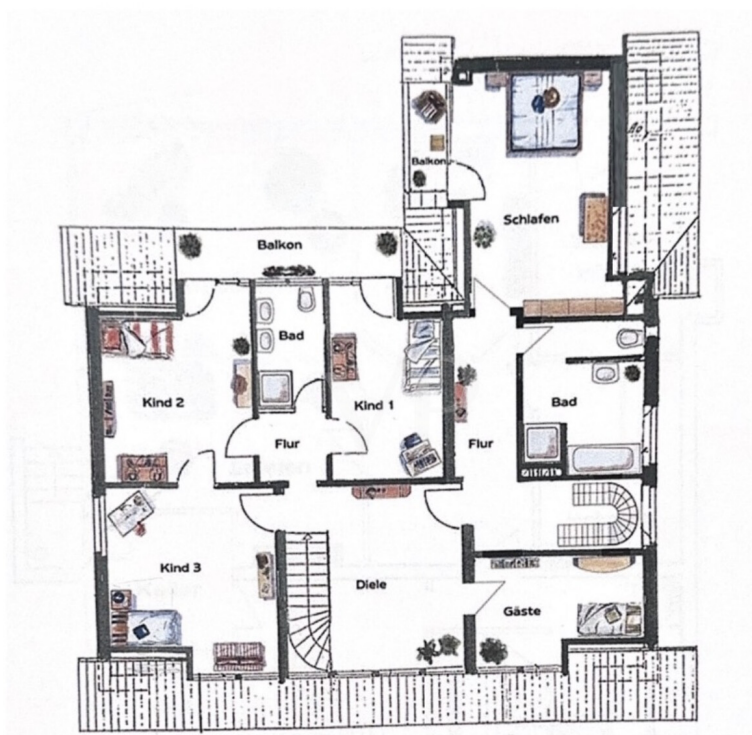
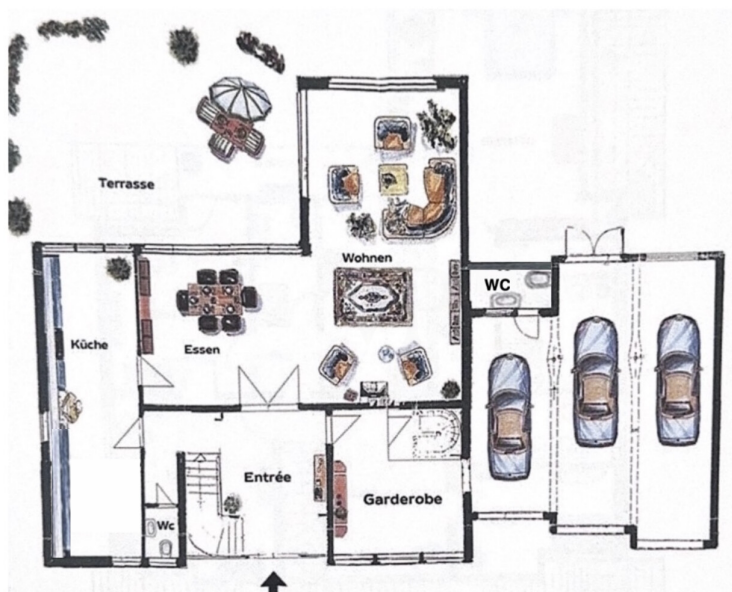
## La propriété



CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse villa d'environ 285 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain généreux. Entièrement rénovée en 2017, cette propriété allie charme traditionnel et confort moderne pour un confort optimal. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert l'étage, le vestiaire et le vaste espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. Ce dernier, agrémenté d'une cheminée et d'un coin repas, offre un cadre idéal pour des soirées conviviales et des moments de détente. De grandes fenêtres baignent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse. Attenante au salon, la cuisine moderne, équipée d'appareils haut de gamme et d'un mobilier élégant, est parfaite pour concocter de délicieux repas. Avec ses cinq chambres, la maison offre un espace plus que suffisant pour une grande famille ou des invités. Chaque chambre est décorée avec soin et meublée avec des matériaux de qualité ; trois chambres sont climatisées pour un confort et une intimité optimaux. Les trois salles de bains, également rénovées en 2017, offrent un confort contemporain et répondent aux plus hautes exigences. Carrelage et robinetterie haut de gamme soulignent le caractère exclusif de la propriété. Cette maison individuelle est en excellent état. Des rénovations récentes lui permettent de répondre parfaitement aux exigences de la vie moderne. Les finitions et les équipements impressionnent par leur qualité et offrent un confort de vie exceptionnel. La maison est équipée d'un système de chauffage central au fioul moderne et performant, assurant une chaleur agréable même en hiver. L'extérieur offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Le vaste jardin invite à la détente, aux jeux et aux activités de plein air. Parmi les atouts de cette maison, on compte la piscine privée et le sauna intégré au sous-sol. Ces aménagements transforment votre maison en un véritable havre de paix et de ressourcement. L'espace détente adjacent vous invite à vous déconnecter du quotidien. En résumé, cette propriété offre un cadre de vie exclusif, alliant espace généreux et prestations haut de gamme. Située dans un quartier calme et bien desservi, elle offre un parfait équilibre entre tranquillité et commodités urbaines. Écoles, commerces et transports en commun sont facilement accessibles. Elle est idéale pour les acquéreurs à la recherche d'une maison spacieuse et moderne. N'hésitez pas à programmer une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les atouts de cette maison.

CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath

## Détails des commodités

- Massive Bauweise
- Dach mit Schiefer gedeckt
- 3 Garagen mit elektrischen Rolltoren
- Zugang von der Garage direkt ins Haus möglich
- 6 weitere Parkplätze auf dem Innenhof
- Alarmlage
- Hochwerte Zaunanlage
- Sicherheitstüren
- Hochwerte Fußböden (Fliesen, Holzböden, Teppich)
- Spanndecken
- Klimaanlage in drei Schlafzimmern und Wohnzimmer und Esszimmer verbaut
- Balkon und Terrasse
- Neuwertiges Schwimmbad mit Ruhebereich
- Sauna
- Kamin im Wohnbereich
- Zwei Aufgänge ins Ober- und Untergeschoss

**CODE DU BIEN: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## Tout sur l'emplacement

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorragend, was eine bequeme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sicherstellt. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien mit Kindern, da eine Grundschule und ein Gymnasium sowie eine Bushaltestelle in weniger Minuten Fußweg erreichbar sind.

Die Lage der Immobilie kombiniert das Beste aus beiden Welten – Rückzugsmöglichkeiten und städtische Annehmlichkeiten.

CODE DU BIEN: 25250023 - 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](mailto:velbert@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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