

Wülfrath

# Lichtdurchflutetes Penthouse mit großzügiger Dachterrasse und Naturflair

CODE DU BIEN: 252500124



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

**PRIX DE LOYER: 1.590 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 252500124 - 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: 252500124 - 42489 Wülfrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>252500124</b>
Surface habitable	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>2.5</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 50 EUR (Location)</b>

Prix de loyer	<b>1.590 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>220 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Technique de construction	<b>Charpente en bois</b>
Aménagement	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Électrique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath**

## **Une première impression**

Diese Penthousewohnung bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und durchdachtes Zuhause für Anspruchsvolle. Sie befindet sich in einem hochwertig gestalteten Gebäude, welches klaren Architekturformen folgt, in einer urbanen Umgebung mit gepflegtem Außenbereich und ansprechender Nachbarschaft.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der mit hellen Wandfarben und einem hochwertigen Holzdecken-Design überzeugt. Die Wohnung verfügt über insgesamt 2,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer. Ein zusätzlicher Raum kann als weiteres Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden und ist als Durchgangszimmer angelegt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der offen mit dem Essbereich und der modernen Küche verbunden ist. Hier genießen Sie eine beeindruckende Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt und das Raumgefühl maximiert. Der gesamte Wohn- und Küchenbereich sowie die Flure und Zimmer sind mit einem hochwertigen, optisch ansprechenden Bodenbelag ausgestattet. Die offene Küche ist ideal für gesellige Abende und entspanntes Wohnen.

Das Schlafzimmer beeindruckt durch zahlreiche Fensterflächen, die einen schönen Ausblick ins Grüne sowie auf die Nachbarschaft bieten und für eine angenehme Helligkeit sorgen. Auch das Arbeitszimmer zeichnet sich durch große Fenster und helle Raumgestaltung aus. Neben dem Hauptbadezimmer steht ein Gäste-WC zur Verfügung, das modern gestaltet ist und natürliches Licht dank Fenster erhält.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die ca. 23 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Dachterrasse, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen angenehmen Übergang von Innen- zu Außenbereich bietet. Hier können Sie entspannt den Blick ins Grüne genießen oder Gäste empfangen.

Praktische Aspekte wie eine Abstellkammer sind ebenfalls vorhanden und sorgen für zusätzlichen Stauraum. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Kombination aus Luft-Wärmepumpe und effizienter Wasser-Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist. Die dezentral gesteuerte Lüftungsanlage mit Einzelraumlüftern und Wärmerückgewinnung trägt zu einem modernen Wohnkomfort bei.

Nachhaltigkeit steht bei dieser Immobilie im Vordergrund: Die Photovoltaikanlage unterstützt den energieeffizienten Betrieb. Das Gebäude verspricht niedrige

**Verbrauchswerte und ein hohes Maß an Zukunftssicherheit.**

**Die Wohnung bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnen, moderner Ausstattung und nachhaltigen Energiekonzepten. Große Fenster, lichtdurchflutete Räume und die harmonische Verbindung von Wohn- und Außenbereich unterstreichen das besondere Wohngefühl. Durch die gute Erreichbarkeit sowie die ansprechende städtische Umgebung wird dieses Penthouse zu einer überzeugenden Wahl für alle, die ein wertbeständiges und komfortables Zuhause suchen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Penthousewohnung zu überzeugen.**

**CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath**

## **Détails des commodités**

- Penthousewohnung
- Wohnfläche: 110 m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Gäste - WC
- Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche
- 1 Arbeitszimmer + ein weiteres Arbeits- oder Ankleidezimmer als Durchgangsraum
- 1 Abstellkammer
- 23 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Dachterrasse
- Beheizung erfolgt durch eine Luft - Wärmepumpe
- Wasser - Fußbodenheizung vorhanden
- Wohnungen und Kellerabteile erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Einzelraumlüftern und Wärmerückgewinnung
- PV - Anlage

**CODE DU BIEN: 252500124 - 42489 Wülfrath**

## Tout sur l'emplacement

Wülfrath, eine Stadt mit rund 22.600 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 entlang der Fußgängerzone Wilhelmstraße. 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: 252500124 - 42489 Wülfrath**

## **Plus d'informations**

**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: 252500124 - 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)**