

Wülfrath

## Erstbezug nach Sanierung / 3 - Zimmer - Eigentumswohnung in gefragter Lage

VP azonosító: 26457020



VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 26457020              |
| Hasznos lakótér | ca. 63 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                     |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1955                  |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 189.000 EUR                                                                           |
| Lakás                | Emelet                                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély                                |

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                        | Gáz        | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 19.05.2036 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 97.30 kWh/m²a       |
|                                                      |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                |

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Az elso benyomás

Diese ansprechende Etagenwohnung im Baujahr 1955 bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und verfügt insgesamt über drei Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Aufteilung ist ideal eine, zwei oder drei Personen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum, sei es für die Familie, als Arbeitszimmer oder als Gästezimmer. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand, 2025 / 2026 hat eine umfangreiche Komplettsanierung stattgefunden. Schon heute überzeugt die Wohnung mit einer gehobenen Ausstattungsqualität: Eine moderne Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten bildet das Herzstück für Hobbyköche. Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum. Der Boden ist mit großformatigen, hellgrauen Fliesen versehen und sorgt zusammen mit dem zeitlosen Küchendesign für einen freundlichen Gesamteindruck.

Das Badezimmer ist ebenfalls zeitgemäß gestaltet. Die Wand- und Bodenfliesen in verschiedenen Natur- und Brauntönen sowie eine begehbare Duschkabine verleihen dem Bad ein gepflegtes und modernes Ambiente. Ein Fenster sorgt zudem für Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den Balkon, der auf der Gartenseite liegt. Der Balkon bietet ausreichend Fläche für entspannte Stunden im Freien und einen schönen Blick auf den gemeinschaftlichen Gartenbereich sowie die benachbarten gepflegten Häuser. Hier lässt sich der Feierabend besonders angenehm genießen.

Das Wohnzimmer selbst überzeugt mit einem großzügigen Fensterelement zur Balkonseite sowie einem freundlichen, hellen Eindruck. Der Boden ist mit einem Holzdekor-Laminat gestaltet, der Wohncharakter und Behaglichkeit vermittelt. Die Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassischer Wohnbereich, kombiniert mit einem Essbereich, oder als Rückzugsort für entspannte Stunden.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die moderne und zukunftssichere Haustechnik. Neue Strom- und Wasserleitungen sorgen für Sicherheit und Komfort. Alle Fenster sind zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zwei trockene Kellerräume runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Gerne informieren wir Sie bei einer Besichtigung über weitere Details. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen.

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Minden a helyszínról

Wülfrath besticht als familienfreundliche Stadt im Kreis Mettmann durch seine ruhige, kleinstädtische Atmosphäre und eine stabile Bevölkerungsstruktur von rund 21.500 Einwohnern. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Düsseldorf und Wuppertal ermöglicht eine optimale Anbindung an die Rhein-Ruhr-Metropolregion, während die überschaubare Größe der Stadt Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft lässt.

In Wülfrath finden Familien ein harmonisches Wohnumfeld mit einer Vielzahl an Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Lindenschule sowie die städtischen Grundschulen Lindenstraße und Parkstraße sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie das Gymnasium Wülfrath, das mit seinem breiten Bildungsangebot überzeugt. Auch Kindergärten wie die Arche Noah und der Evangelische Kindergarten Düsseler Tor liegen bequem im Umkreis von etwa zehn Minuten zu Fuß. Die Volkshochschule Mettmann-Wülfrath rundet das Bildungsangebot ab und fördert lebenslanges Lernen in der Nachbarschaft. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Kiefernweg und Wülfrath Gymnasium gewährleistet, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche Apotheken, darunter die Hirsch- und Rathaus-Apotheke, sowie verschiedene Facharztpraxen in fußläufiger Entfernung. Pflegeeinrichtungen wie das Service-Wohnen Am Angergarten bieten zusätzliche Sicherheit und Unterstützung. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Sportanlagen, die zum gemeinsamen Spielen und Bewegen einladen. Der Stadtpark und mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar, während das Kinder- und Jugendhaus Wülfrath vielfältige Angebote für die jüngeren Bewohner bereithält. Auch kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Auswahl an familienfreundlichen Cafés und Restaurants, die zu geselligen Stunden einladen.

Wülfrath vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, geborgenes und zukunftsorientiertes Familienleben – eine Oase der Ruhe und Gemeinschaft mit hervorragender Infrastruktur, die Eltern und Kindern gleichermaßen ein Zuhause mit Perspektive bietet.

**VP azonosító: 26457020 - 42489 Wülfrath**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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