

Wülfrath

# Villa con tetto a padiglione, piscina e sauna

**Codice oggetto: 25250023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.059.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 285 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.589 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## A colpo d'occhio

|                     |  |                                       |  |
|---------------------|--|---------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>25250023</b>                              | Prezzo d'acquisto                     | <b>1.059.000 EUR</b>   |
| Superficie netta    | <b>ca. 285 m<sup>2</sup></b>                 | Casa                                  | <b>Casa unifamiliare</b>   |
| Tipologia tetto     | <b>a padiglione</b>                          | Compenso di<br>mediazione             | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b>               |
| Vani                | <b>6</b>                                     | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | <b>2017</b>  |
| Camere da letto     | <b>5</b>                                     | Stato dell'immobile                   | <b>Ammodernato</b>   |
| Bagni               | <b>3</b>                                     | Tipologia costruttiva                 | <b>massiccio</b>   |
| Anno di costruzione | <b>1972</b>                                  | Caratteristiche                       | <b>Bagni di servizio,<br/>Piscina, Sauna,<br/>Caminetto, Giardino /<br/>uso comune, Cucina<br/>componibile</b> |
| Garage/Posto auto   | <b>6 x superficie libera,<br/>4 x Garage</b> |                                       |  |

Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## Dati energetici

|                        |   |
|------------------------|---|
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido  |
| Classe Energetica      | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



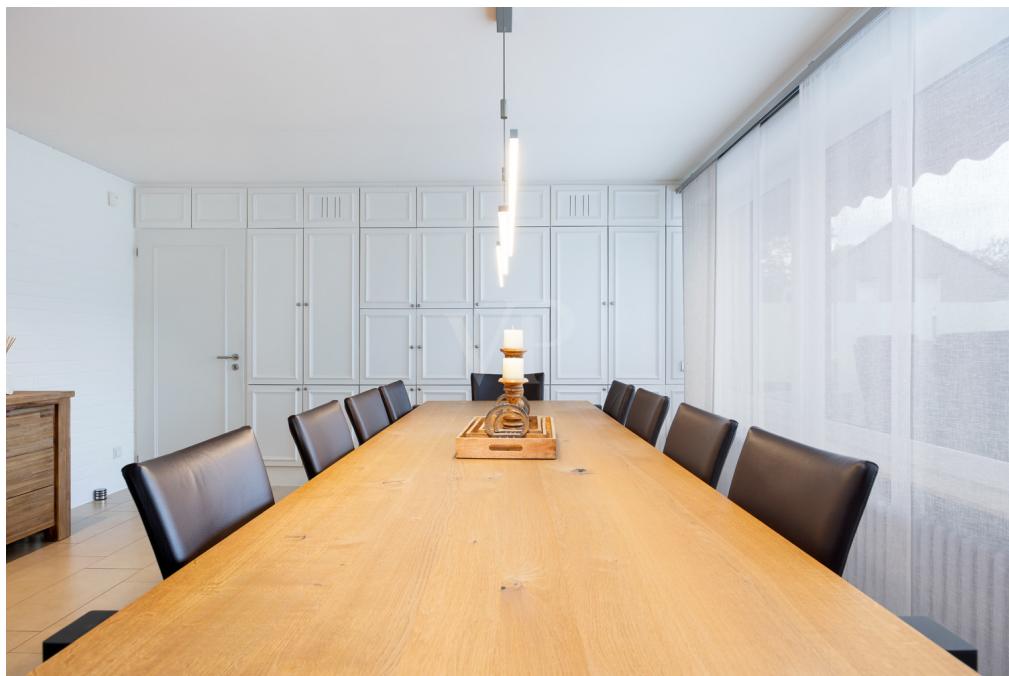
Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



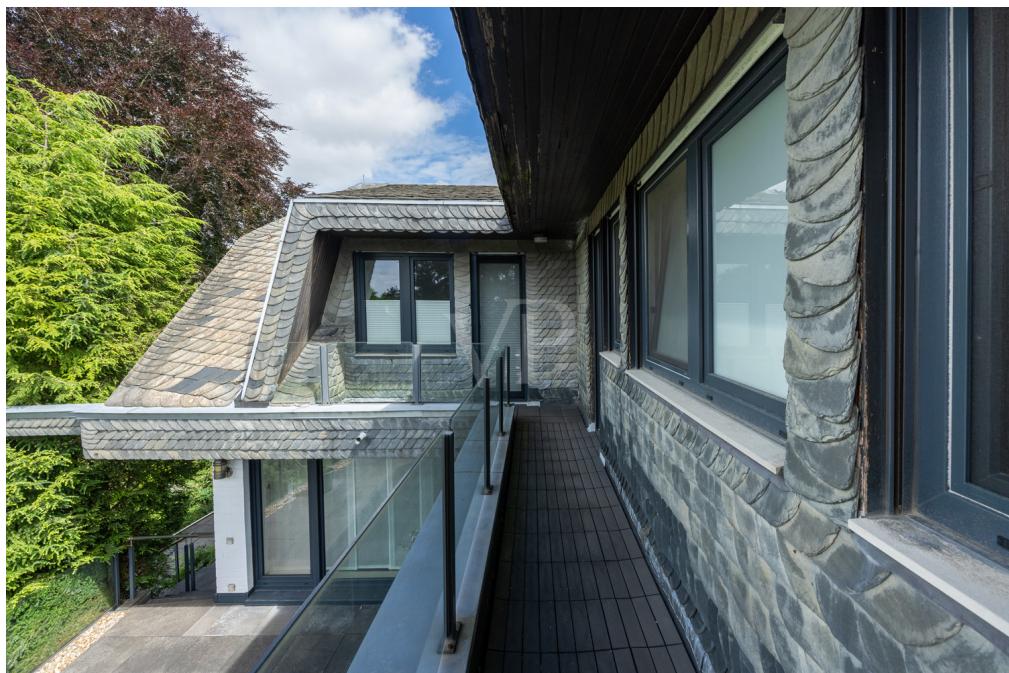
Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



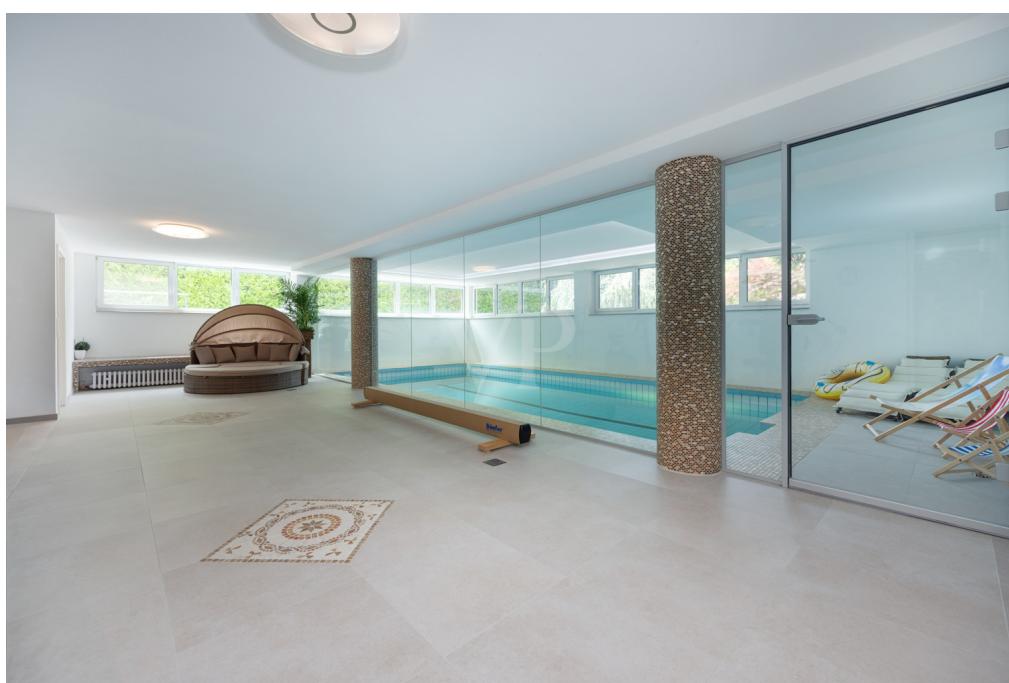
Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



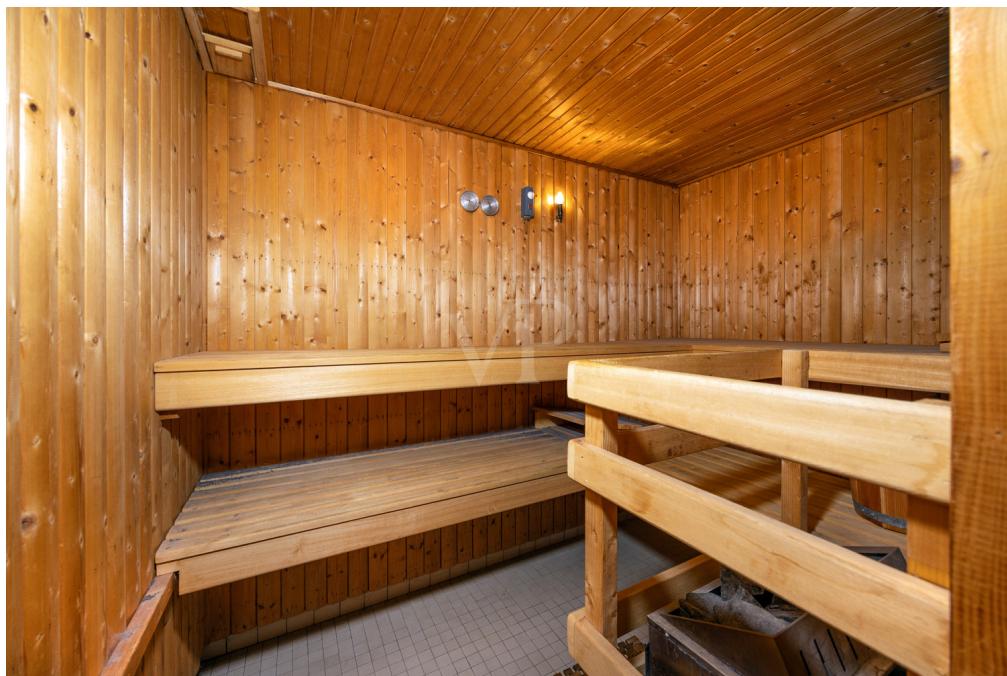
Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



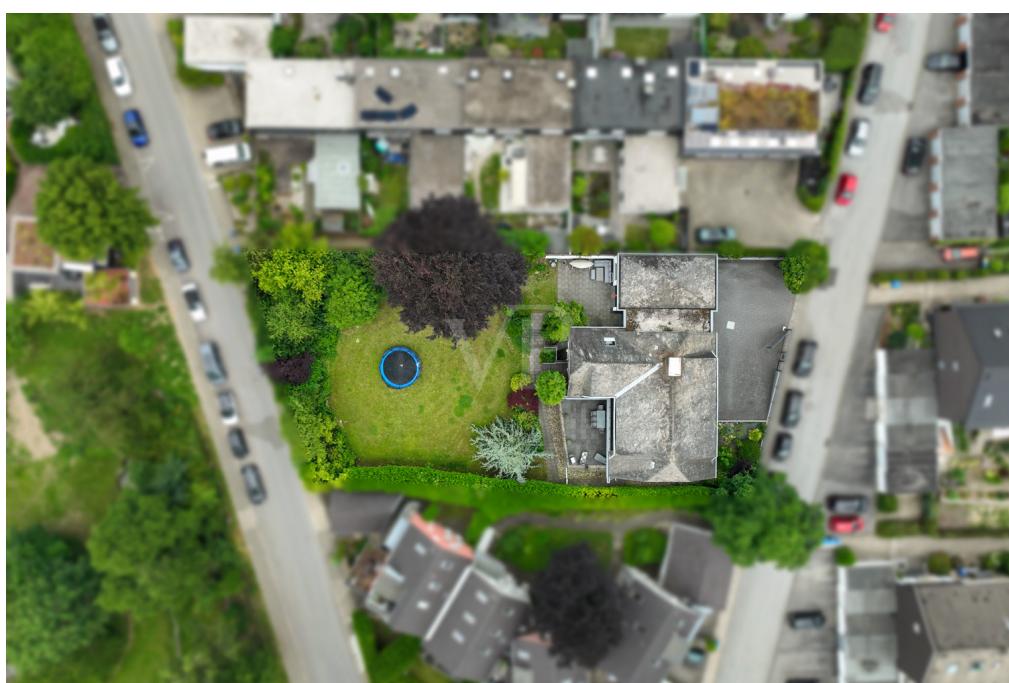
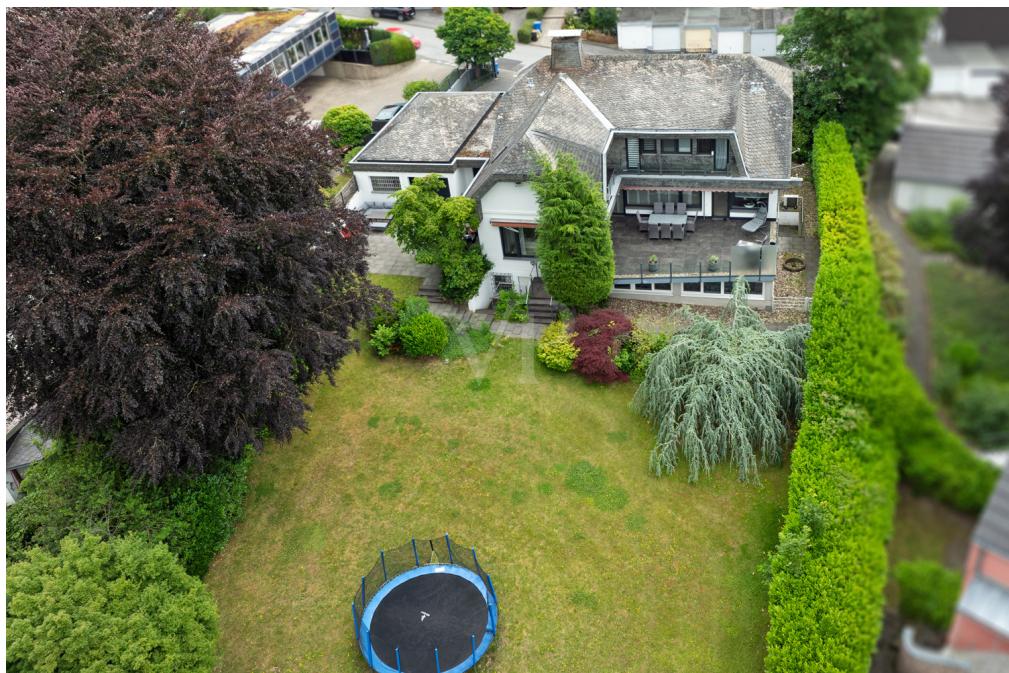
Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



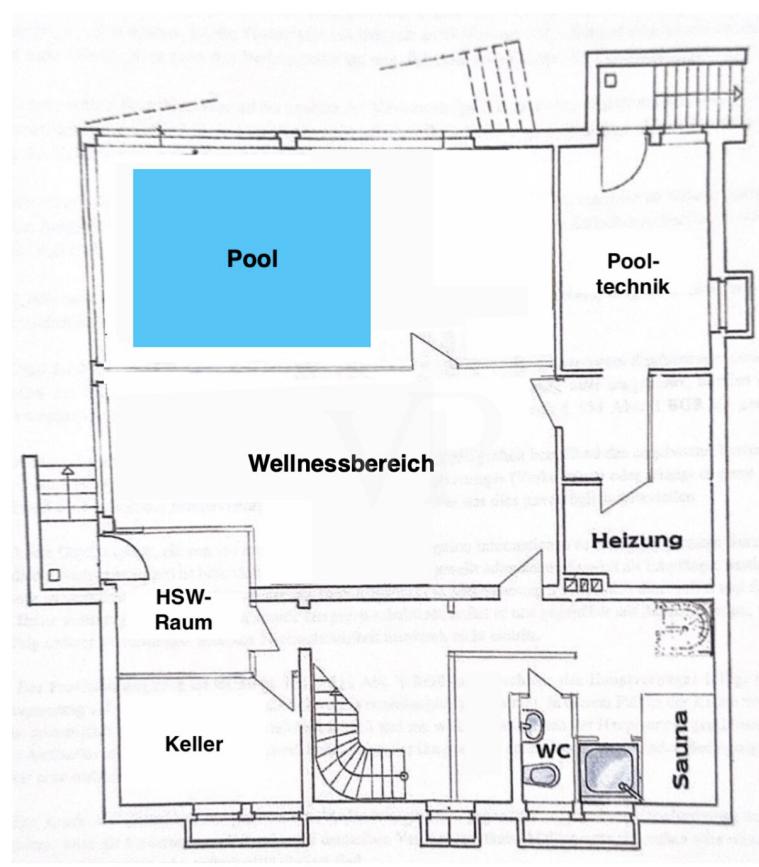
Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

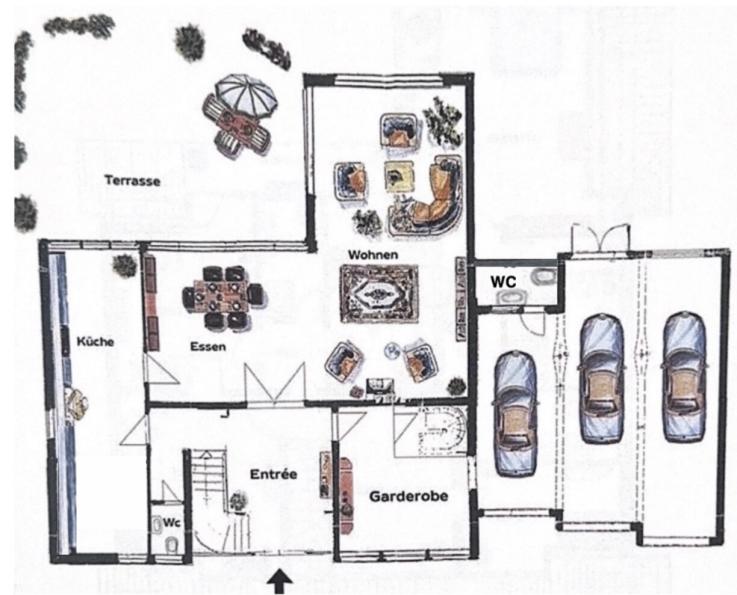
## La proprietà



Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa villa di circa 285 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno. Ampiamente ristrutturata nel 2017, la proprietà combina design tradizionale con comfort moderni e soddisfa i più elevati standard di vita. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso, da cui si accede al piano superiore, al guardaroba o all'ampia zona giorno e pranzo open space. L'ampia zona giorno, completa di camino e zona pranzo, offre ampio spazio per serate conviviali e momenti di relax. Ampie finestre inondano l'ambiente di luce naturale, creando un'atmosfera accogliente. Adiacente alla zona giorno si trova la moderna cucina, dotata di elettrodomestici di alta qualità e arredi eleganti, che offre l'ambiente perfetto per delizie culinarie. Con cinque camere da letto, la casa offre spazio più che sufficiente per una famiglia numerosa o per gli ospiti. Ogni camera è progettata individualmente e arredata con materiali di alta qualità; tre camere sono dotate di aria condizionata per garantire comfort e privacy. Tre bagni completamente attrezzati, anch'essi ristrutturati nel 2017, offrono comfort contemporanei e soddisfano elevati standard. Piastrelle e infissi di alta qualità ne sottolineano le caratteristiche esclusive. La casa indipendente è in ottime condizioni. I recenti lavori di ammodernamento garantiscono che la casa soddisfi pienamente le esigenze abitative odierne. Gli infissi e gli accessori colpiscono per la loro elevata qualità e creano un'esperienza abitativa superba. La casa è riscaldata centralmente da un moderno impianto di riscaldamento a gasolio all'avanguardia, che fornisce un calore confortevole anche durante i mesi più freddi. L'esterno della casa offre numerose possibilità di personalizzazione. L'ampio giardino invita a rilassarsi, giocare o dedicarsi ad attività all'aria aperta. Tra i punti di forza della casa indipendente figurano la piscina privata e la sauna integrata nel seminterrato. Questi comfort trasformano la casa in un'oasi di relax e rigenerazione. L'adiacente area relax invita a lasciarsi alle spalle la vita quotidiana e a rilassarsi. Nel complesso, questa proprietà offre un'esperienza abitativa esclusiva, combinata con ampi spazi e finiture di prima classe. Situata in una zona tranquilla ma ben collegata, questa proprietà offre il mix ideale tra relax e comodità urbana. Scuole, negozi e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. È perfetta per gli acquirenti che cercano una casa spaziosa e moderna. Prenota oggi stesso una visita e scopri tu stesso i vantaggi di questa casa.

**Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25250023 - 42489 Wülfrath**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert  
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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