

Etagenwohnung in Wülfrath

**Schön geschnittene 3 Zimmer Wohnung
mit Balkon, Garage und Wellness
daheim!**



Objekt-Nr. 1007

Etagenwohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Kristin Stahl
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1960	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,42 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	409 €	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3 Zimmer Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6 Familienhauses in der Nähe des Wülfrather Gymnasiums und fußläufig zum Stadtzentrum. Sie ist in einem äußerst gepflegten Zustand, sodass Sie ohne großen Renovierungsaufwand einziehen können.

Sie betreten die Wohnung über das gepflegte Treppenhaus. Von der Diele gelangen Sie in alle Räume. Das großzügige Wohn-/Esszimmer ist nach Südwesten ausgerichtet und mit einer großen Fensterfront zum davor liegenden Balkon ausgestattet. Von hier haben Sie im Sommer einen attraktiven Grünblick über die Dächer von Wülfrath. Ein weiteres Seitenfenster neben dem Esstisch sorgt dafür, dass das gesamte Zimmer schön hell ist.

Die Küche wurde vor 10 Jahren neu eingebaut und ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Das Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne und eine zusätzliche Dusche mit Duschkabine. Das WC und ein zusätzliches Waschbecken finden Sie in einem separaten Raum.

Im Schlafzimmer finden Sie ausreichend Platz für Ihr Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. In dem vom Schlafzimmer zugänglichen Abstellraum können Sie weitere Dinge verstauen oder einen begehbaren Kleiderschrank einrichten. Ein Kinder-/Arbeitszimmer rundet das Platzangebot innerhalb der Wohnung ab.

Ihr Auto parken Sie in der zur Wohnung gehörenden Garage. Und damit auch Sie sich rundum wohl fühlen, steht Ihnen das schöne Schwimmbad mit Sauna und Ruhebereich - exklusiv für die Hausgemeinschaft - zur Verfügung. Freuen Sie sich auf Ihren ganz privaten Wellnessbereich.

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder sonstiger Dritter und wurden auf Plausibilität überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir jedoch keine Haftung übernehmen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass Sie ohne großen Renovierungsaufwand einziehen können.

- Baujahr 1960, aufgeteilt 1977
- 3 Zimmer, Balkon, Küche, Bad und separates WC
- Wohnfläche ca. 79,42 qm
- 1. Obergeschoss
- Sechsfamilienhaus, zwei weitere Wohneinheiten im Anbau
- Bad mit Eckwanne und Dusche, separates WC
- Einbauküche im Preis enthalten
- Garage im Preis enthalten
- Abstellraum vom Schlafzimmer zugänglich
- Hauseigenes Schwimmbad und Sauna für die Hausgemeinschaft

Hausgeld 409 € inkl. 25,61 € Instandhaltungsrücklage

- Hauptenergieträger Öl
- Energieverbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch 193,4 kWh/(m2*a)
- Energieeffizienzklasse F

Bevor wir uns direkt vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause bequem in einer 360-Grad-Besichtigung an Ihrem PC kennen. Kopieren Sie diesen Link <https://360tour.immobiliestahl.de/1007> in Ihren Internetbrowser und melden Sie sich an. Danach treffen wir uns gerne live vor Ort.

Sie denken auch darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel.: 0151 223 865 37

www.immobiliestahl.de

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Unser Tipp:

Besprechen Sie schon vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit Ihrer Hausbank. So erlangen Sie Sicherheit bei der Kaufplanung und verschaffen sich Handlungsschnelligkeit für die Kaufentscheidung. Viele Eigenheimträume sind schon zerplatzt, weil die Klärung der Finanzierung im Nachhinein zu viel Zeit in Anspruch genommen hat.

Bevor wir uns vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause doch bequem in einer 360-Grad-Besichtigung an Ihrem PC kennen. Kopieren Sie einfach diesen Link

<https://360tour.immobiliestahl.de>

in Ihren Internetbrowser und loggen Sie sich in Ihre favorisierte Immobilie ein. Danach können Sie diese attraktive Immobilie sofort am PC virtuell und in 360° besichtigen.

Sie denken auch darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne und unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. 0151 - 223 865 37

info@immobiliestahl.de

Ich verkaufe Immobilien mit ♥ und Sachverstand!

Dipl.Kffr. Kristin Stahl

Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Immobilien

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

Regionaldirektorin im Bundesverband der Immobilienwirtschaft (BVFI)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

Lage

Diese attraktive 3 Zimmer Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Zwei zusätzliche Wohneinheiten befinden sich im später entstandenen Anbau, in dem auch das attraktive Schwimmbad und eine Sauna für die Hausgemeinschaft liegen.

Ihren neuen Lebensmittelpunkt finden Sie fußläufig zum Gymnasium, der Lindenschule und dem Einkaufszentrum Fliethe. Gleichzeitig erreichen Sie auch die attraktive Wülfrather Innenstadt mit ihren gastronomischen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern sowie das Einkaufszentrum 'Angermarkt' zu Fuß.

Eine Bushaltestelle befindet sich wenige Meter entfernt, sodass Sie auch ohne Auto gut angebunden sind. Wülfrath hat zwei S-Bahnanschlüsse, einen in Aprath in Richtung Essen und Wuppertal und einen weiteren in Düssel/Dornap in Richtung Düsseldorf und Wuppertal. So rückt Wülfrath logistisch noch näher an die umliegenden Großstädte heran.

Gleichzeitig sind Sie auch mit dem Auto gut angebunden und erreichen die A535 in wenigen Minuten und die Rheinschiene, das Ruhrgebiet, den Flughafen Düsseldorf, Essen und Wuppertal innerhalb von 30 Minuten.

Die umgebende Natur liegt ebenfalls nur wenige Schritte entfernt und auch weitere Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath:

- Tennis- und Reitanlage
- Mehrere Sporthallen (Turnen, Handball, Judo...)
- Fußballplätze im Sportpark Erbacher Berg
- Leichtathletik im Sportpark Erbacher Berg
- Schwimmbad
- 2 Fitnessstudios
- und vieles mehr...

Wülfrath ist eine lebenswerte Kleinstadt mit einer guten Infrastruktur im Herzen NRW's. Es hat sich trotz seiner Nähe zu den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Wuppertal und Essen einen dörflichen Charakter erhalten und ist so ein idealer Standort zum Leben und Arbeiten.

Courtage

Courtage

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	193,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Balkon mit Grünblick im Sommer

Exposé - Galerie



Rückansicht



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

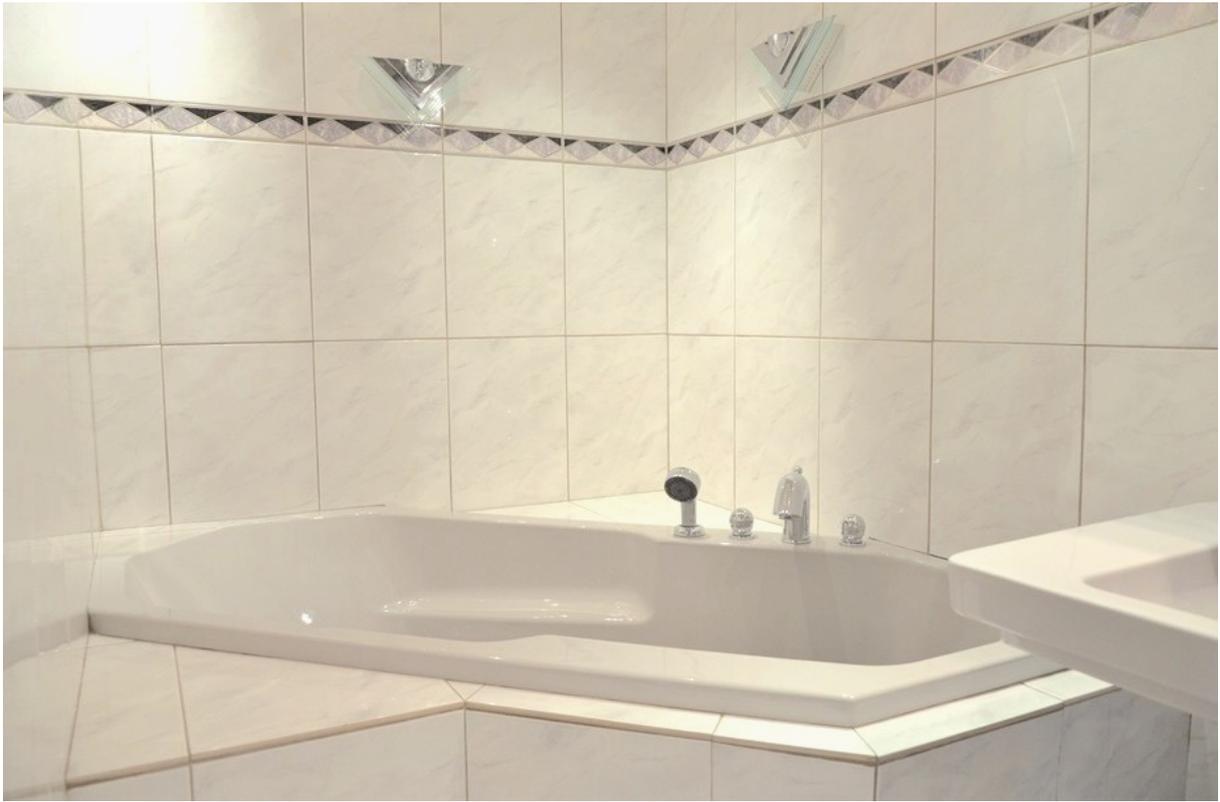


Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Eckwanne



Dusche

Exposé - Galerie



Separates WC



Schwimmbad

Exposé - Galerie



Sauna



Gemeinschaftskeller

Exposé - Galerie



Gemeinschaftskeller



Anbau mit Schwimmbad

Exposé - Galerie

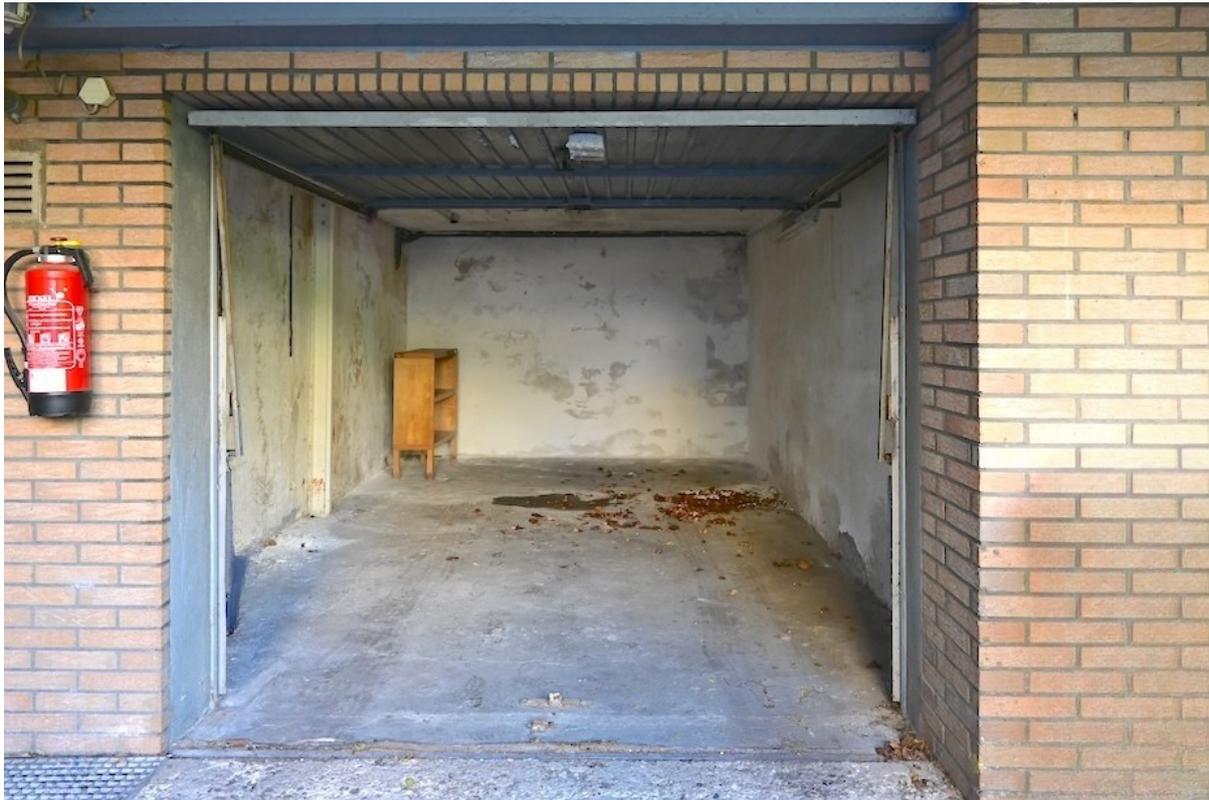


Garagenhof



Garage

Exposé - Galerie



Garage



Bevor Sie zum Telefon greifen...



**....schicken Sie mir bitte eine
schriftliche Anfrage
mit Ihren Kontaktdaten,**

am einfachsten direkt über dieses Portal.
Aus Datenschutzgründen darf ich sonst
leider keine telefonische Auskunft geben.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

 www.immobiliestahl.de  www.immobiliestahl.de  0151 223 865 37

Exposé - Galerie



Hinweis zum Energieausweis

Gem. §48 GEG i.V.m. §80, Abs. 4 GEG weise ich darauf hin, dass der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen hat, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Kostenfrei bietet dies u.a. die Verbraucherzentrale NRW an:

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/energie/energieberatung-sanieren-und-bauen-78496>

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

🌐 www.immobilienstahl.de ✉️ www.immobilienstahl.de ☎️ 0151 223 865 37



Ihre Ansprechpartnerin



Dipl.-Kffr. Kristin Stahl

- Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)
- Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
- Diplom-Sachverständige (DIA) für die Immobilienbewertung

Ehrenamt

- Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Auszeichnungen

- BELLEVUE Best Property Agent 2024
- Focus Top-Immobilienmakler 2024

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

🌐 www.immobilienstahl.de ✉️ www.immobilienstahl.de ☎️ 0151 223 865 37

Exposé - Grundrisse



Wohnung IV