

Etagenwohnung in Wülfrath

Junge, exklusive, barrierefrei zugängliche 4 Zimmer Wohnung, Balkon, Aufzug, Tiefgarage - Innenstadt



Objekt-Nr. 1019

Etagenwohnung

Verkauf: **449.900 €**

Ansprechpartner:
Kristin Stahl
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2017	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	124,23 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	558 €	Stellplätze	3
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer exklusiven Traumwohnung in zentraler Lage von Wülfrath. Ein solches Zuhause ist nur ganz selten zu finden. Die Wohnung ist fast wie ein ganzes Haus auf einer Ebene mit vier Zimmern, zwei Bädern und einem großen Balkon, dazu noch barrierefrei zugänglich. Dieses Juwel wurde im Jahr 2017 mit viel Liebe zum Detail erbaut und strahlt Eleganz und Wärme aus.

Die Wohnfläche von ca. 124 m² erstreckt sich auf zwei Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer, einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit bodentiefer Fensterfront und der offenen Einbauküche mit Kochinsel und ebenfalls bodentiefen Fenstern. Der angenehm große Balkon liegt direkt davor. Er ist nach Süden ausgerichtet, sodass Sie hier den ganzen Tag Sonne haben und auch der Wohnbereich wird vom Sonnenlicht verwöhnt. Die Überdachung des Balkons schützt Sie dabei vor einem Zuviel an Sonne, zusätzlich gibt es elektrische Rollläden an allen Fenstern.

Das Bad hat zwei moderne Badezimmer, davon eins mit Fenster und einer Badewanne und das zweite mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung.

Durch die vielen, meist bodentiefen Fenster ist die gesamte Wohnung freundlich hell. Die hochwertige Einbauküche der Kochinsel kann für 9.000 € übernommen werden. Der Garagenstellplatz sowie die beiden abgeschlossenen, überdachten Stellplätze im Bereich der Garage sind im Kaufpreis bereits enthalten. Auch die Hausreinigung und der Winterdienst sind in den angegebenen Nebenkosten bereits enthalten, sodass Sie sich um all dies nicht mehr zu kümmern brauchen. So ist diese Wohnung einfach ideal für jedes Alter. Eine Familie mit zwei Kindern wird sich hier ebenso wohlfühlen, wie ein älteres Paar mit etwas mehr Platzbedarf.

Die Wohnung und das Haus befinden sich in einem sehr guten Zustand, sodass Sie ohne großen Renovierungsaufwand einziehen könnten.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten, zeitgemäßen Zustand, sodass Sie ohne großen Modernisierungsaufwand einziehen könnten.

- Exklusive 4 Zimmer Wohnung im Zentrum von Wülfrath
- Barrierefrei zugänglich
- Baujahr 2017 (Fertigstellung)
- Aufzug
- Wohnfläche ca. 124,33 m²
- 4 Zimmer
- 2 Bäder, eins mit Badewanne und Fenster, das andere mit bodentiefer Dusche
- Balkon ca. 10,76 m²
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel zum Wohn-/Essbereich offen kann für 9.000 € übernommen werden
- Größtenteils bodentiefe Fenster

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Elektrische Rollläden
- Parkett in allen Wohnräumen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils bodentief
- Elektrische Rollläden
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- 1 Garagenstellplatz
- 2 Abgeschlossene, überdachte Stellplätze innerhalb des Garagenbereichs
- Großer, sehr hoher Kellerraum mit viel Stauraum, Fahrradkeller
- Fußbodenheizung, Erdwärmepumpe
- Hausgeld 558,25 € + 21 € pro Stellplatz = insgesamt 621,25 € (inklusive Instandhaltungsrücklage Wohnung und Garage)
- Energieverbrauchsausweis gültig bis 09.06.2026
- Endenergieverbrauch 20,8 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse A+
- Wesentlicher Energieträger Strom-Mix

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

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. Ich biete Ihnen eine realistische, auf den heutigen Markt bezogene Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, sodass Sie Ihre Entscheidung auf einer fundierten Basis treffen können. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. 0151 223 865 37

www.immobiliestahl.de

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

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/1019>

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.

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.

Gerne empfehle ich Ihnen dafür meinen Finanzierungsberater

Herrn Max Glabach

Pasch & Kruszona Baufinanzvermittlung

www.p-k.de

Tel. 02151-377 37-22

m.glabach@p-k.de

der deutschlandweit mit den Banken zusammen arbeitet, schnell und zuverlässig ist und Ihnen oft besserer Konditionen anbieten kann, als wenn Sie selbst bei Ihrer Hausbank anfragen. Dieser Service ist für Sie kostenlos.

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@immobilienstahl.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 (BVF)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

Lage

Diese äußerst attraktive 4 Zimmer Wohnung liegt zentral und dennoch verkehrsberuhigt, nur wenige Schritte vom Stadtkern Wülfraths entfernt, in der beliebten Wohnanlage Schillerstraße.

Die Wülfrather Fußgängerzone, Bäcker, Cafés, das Einkaufszentrum Angermarkt, den Wochenmarkt am Diek, mehrere Ärzte und andere Dienstleister erreichen Sie bequem zu Fuß ebenso die zentralen Bushaltestellen, sodass Sie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem überall hingelangen können.

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

Die umgebende Natur liegt ebenfalls nur wenige Schritte entfernt – ideal für ausgedehnte Spaziergänge und Naturliebhaber. Vielen andere Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath:

- Zwei Tennisanlagen
- Mehrere Sporthallen (Turnen, Handball, Judo...)
- Fußballplätze und Leichtathletik im Sportpark Erbacher Berg
- Schwimmbad
- 2 Fitnessstudios
- in unmittelbarer Nachbarschaft den Golfclub Mettmann
- und vieles mehr...

Wülfrath hat einen S-Bahnanschluss in Aprath in Richtung Essen und Wuppertal und einen weiteren in Düssel/Dornap in Richtung Düsseldorf. So rückt Wülfrath logistisch noch näher an die umliegenden Großstädte heran.

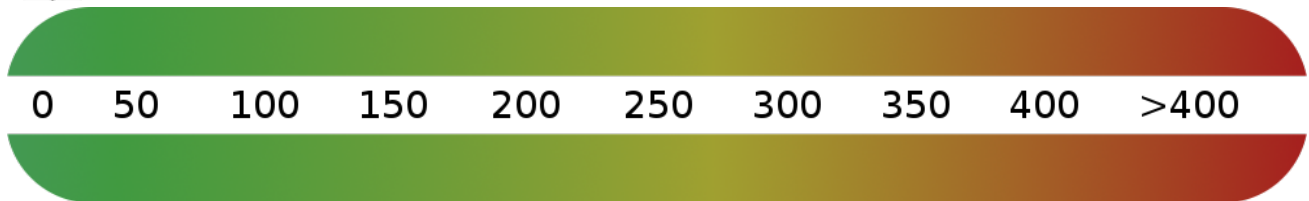
Mit seiner sehr guten Infrastruktur im Herzen NRW's ist Wülfrath ist eine äußerst liebenswerte Kleinstadt. Es hat sich trotz seiner Nähe zu den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Wuppertal und Essen einen dörflichen Charakter erhalten und ist so ein idealer Standort zum Leben und Arbeiten.

Courtage

Courtage

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	20,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Kochinsel zum Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Bad mit Wanne und Fenster

Exposé - Galerie



Bad mit bodentiefer Dusche



Diele

Exposé - Galerie



Hauseingang mit Aufzug



Balkonansicht

Exposé - Galerie



Zufahrt Garage



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

Schriftlich Anfragen 1

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

Energieberatung 3 (924 x 616 p)



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

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 7