

## Doppelhaushälfte in Wülfrath

**Nähe Düsseldorf: Exklusive Doppelhaushälfte in Toplage am Flehenberg mit tollem Ausblick**



Objekt-Nr. 967

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **0 €**

Ansprechpartner:  
Kristin Stahl  
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	429,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,05 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	51,85 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses äußerst attraktive, ruhig in einer Sackgasse gelegene Einfamilienhaus besticht durch die luxuriöse Ausstattung, einen unvergleichlichen Ausblick in die umliegenden Felder und ganz viel Wohnkomfort - ein stilvolles und komfortables Zuhause in einem familiären Umfeld. Eine solche Lage ist in Wülfrath sehr selten zu finden.

Hell, charmant, freundlich, eine durchdachte Architektur mit vielen Details, gute Ausstattung und viel Platz für eine große Familie – so lässt sich diese attraktive Doppelhaushälfte sehr gut beschreiben. Lachende Kinder, freundliche Nachbarn, Grillabende mit Freunden in lauen Sommernächten: hier müssen Sie auf nichts verzichten!

In der freundlich gestalteten Diele finden Sie ausreichend Platz zum Verstauen Ihrer Garderobe und den Zugang in das mit einem Fenster ausgestattete Gäste WC. Rechts finden Sie den großzügigen Wohnbereich mit den großen bodentiefen Fenstern, die Ihnen einen wunderschönen Blick in den Garten und die umgebende Natur öffnen. Der hochwertige Parkettboden aus Edelholzdielel verleiht dem Raum eine warme und elegante Atmosphäre.

Die luxuriöse Siematic Einbauküche aus dem Jahr 2018 mit ihrem zeitlos eleganten Stil verfügt über viel Platz zum genussvollen Kochen und geht nahtlos in den Essbereich über - ideal für gesellige Abende. Hier können Sie Ihre Kochleidenschaft voll ausleben.

Im Obergeschoss finden Sie drei Zimmer, das größte mit begehbarem Kleiderschrank, und das freundlich gestaltete Bad mit zwei Waschtischen, Fenster, Wanne und Dusche.

Das großzügige Elternschlafzimmer liegt separat im Dachgeschoss und verfügt über ein eigenes Wannenbad und einen kleinen Balkon. Ein weiteres Zimmer im Kellergeschoss bietet sich für Gäste oder Ihr Hobby an.

Die moderne Heizung mit Wärmepumpe und die Photovoltaikanlage sorgen für eine zukunftsweisende und nachhaltige Energieversorgung. Die im Haus liegende Garage bietet Platz für Ihr Auto, der davor liegende Stellplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem äußerst gepflegten und energetisch sehr gut ausgestatteten Zustand, sodass Sie ohne großen Renovierungsaufwand einziehen können.

- Baujahr 2003
- Wohnfläche ca. 194,05 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 429 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit hochwertigem Parkett und herrlichem Blick in die Felder
- Luxuriöse Siematic Küche aus dem Jahr 2018
- Bad im OG mit Doppelwaschtisch, Wanne und Dusche und Fenstern
- Bad im DG mit Wanne und Fenster
- Gäste-WC im EG mit Fenster
- Zusätzlich: Vorbereitung für weiteres Bad im Keller

- Fußbodenheizung, auch Kühlung möglich
- Große Terrasse nach Südosten ausgerichtet und ca. 2022 neu gemacht
- Fassade 2022 neu gestrichen
- Im Wohnzimmer bodentiefe Gayko Panzerglasfenster
- Elektrische Außenrollläden
- Im Wohnzimmer Massivdielen aus Edelholz, sonst hochwertige Fliesen und Parkett
- Kamin im Essbereich möglich
- Erdwärme Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Wärmepumpenunterstützung
- Regenwassernutzung für Toilette, Waschmaschinen und Gartenbewässerung
- Garage, davor Stellplatz mit Wallbox
- Energieverbrauchsausweis
- Wesentlicher Energieträger Erdwärme
- Energieverbrauch 31,10 kWh/(a\*m2)
- Energieeffizienzklasse A

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

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**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/967> in Ihren Internetbrowser und melden Sie sich an. 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 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!

Tel.: 0151 223 865 37

www.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 attraktive Doppelhaushälfte liegt in einer Toplage eines der beliebtesten Wohngebiete ‚Am Flehenberg‘ in einer verkehrsberuhigten Straße, umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Man grüßt einander und kennt sich nicht nur vom Sehen. Ein Discounter liegt nur wenige Gehminuten entfernt und auch die Wülfrather Fussgängerzone erreichen Sie fußläufig.

Suchen Sie ein Zuhause, das sich für das glückliche Großwerden Ihrer Kinder perfekt eignet, mit nahen Schulen (Grundschule, Gymnasium, Sekundar- und Gesamtschule) und Kindertagesstätte in Schlenderweite, ein sicheres, kinderliebes Umfeld mit vielen Möglichkeiten zum Spielen und Naturerleben? Hier haben Sie eine seltene Gelegenheit, warten Sie nicht zu lange!

Wülfrath hat einen S-Bahnanschluss in Aprath in Richtung Essen und Wuppertal und in weiteren in Düssel/Dornap in Richtung Düsseldorf. 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. 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 Jogger und Hundefreunde. Auch viele Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath:

- zwei Tennisanlagen
- mehrere Sporthallen (Turnen, Handball, Judo...)
- Fußballplätze und Leichtathletik
- Schwimmbad
- 2 Fitnessstudios
- nahebei den Golfclub Mettmann
- mehrere Reitanlagen

•und vieles mehr...

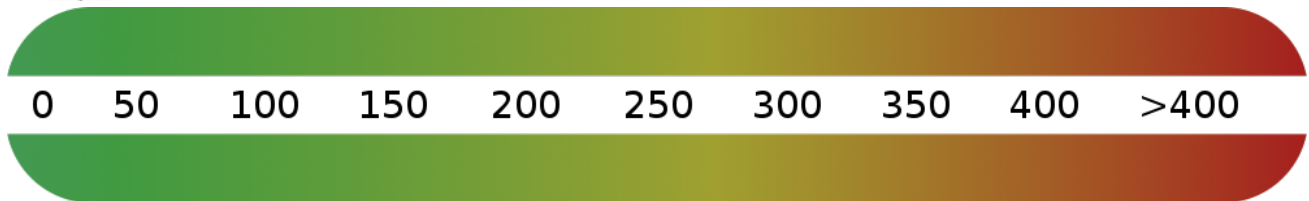
Wülfrath ist eine lebenswerte Kleinstadt mit einer im Herzen NRW's. Es hat sich trotz seiner Nähe zu den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Wuppertal und Essen einen dörflichen Charakter erhalten und ist ein idealer Standort zum Leben und Arbeiten.

## **Courtage**

Courtage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	31,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Exklusive Doppelhaushälfte

# Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit herrlichem Bli



Siematic Küche

# Exposé - Galerie



Siematic Küche



Siematic Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Siematic Küche mit Essbereich



Massive Holztreppe ins Oberges

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 3



Elternschlafzimmer mit davor 1



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer mit davor 1



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Zimmer Kellergeschoss

# Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Verkehrsberuhigte Zufahrtstraß

# Exposé - Galerie



Hauseingangsseite



## 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](http://www.immobilienstahl.de)  [www.immobilienstahl.de](mailto:www.immobilienstahl.de)  0151 223 865 37

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️

# Exposé - Galerie



## 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.immobilienstahl.de](http://www.immobilienstahl.de) ✉️ [www.immobilienstahl.de](mailto:www.immobilienstahl.de) ☎️ 0151 223 865 37

Schriftlich Anfragen 1



## 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](http://www.immobilienstahl.de) ✉️ [www.immobilienstahl.de](mailto:www.immobilienstahl.de) ☎️ 0151 223 865 37

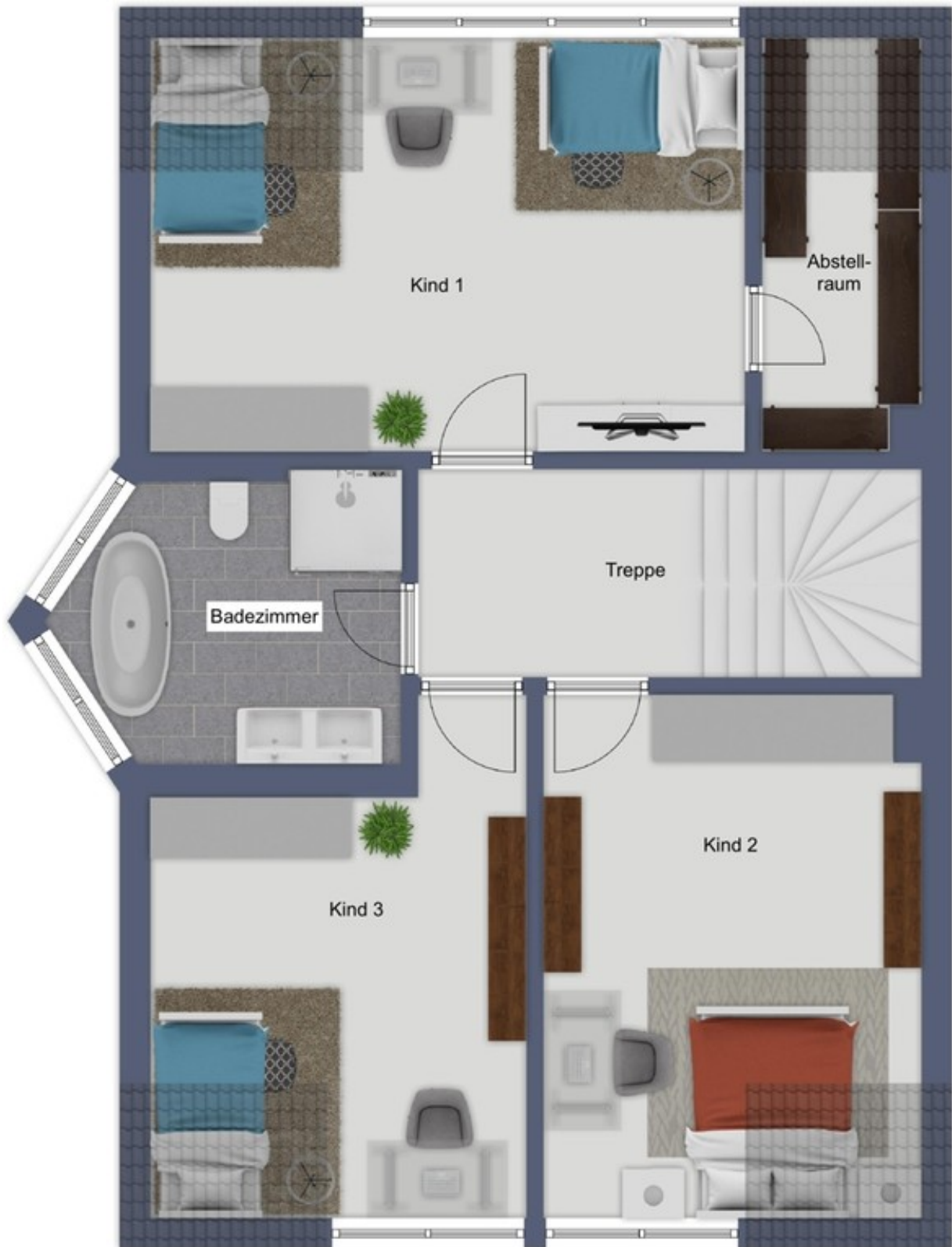
Energieberatung 3 (924 x 616 p)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

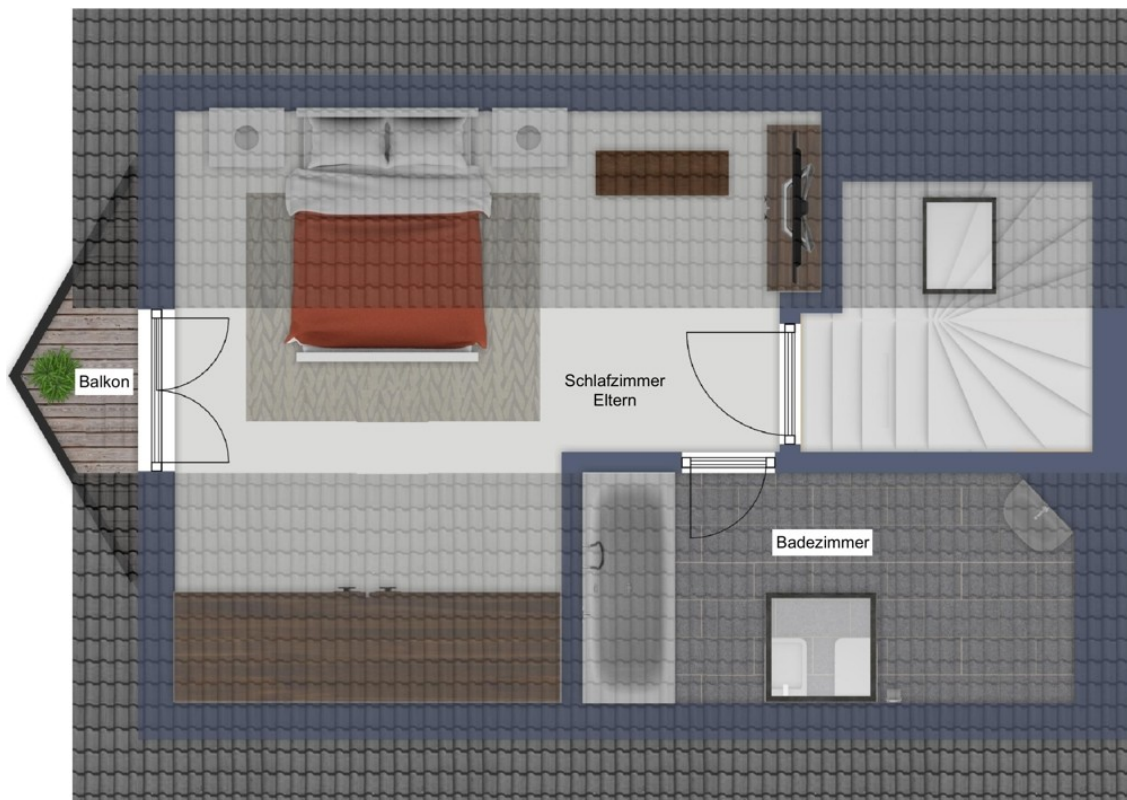
# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG