

Doppelhaushälfte in Wülfrath

**Ein-/Zweifamilienhaus als
Doppelhaushälfte mit Garage und
Traumgarten in Lieblingslage!**



Objekt-Nr. 977

Doppelhaushälfte

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Kristin Stahl
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1953	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	879,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,59 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	54,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte mit 5 – 6 Zimmern wurde früher als Zweifamilienhaus genutzt. Stallgebäude rundeten das Ensemble ab. Mittlerweile sind diese Räumlichkeiten in den Wohnbereich eingeflossen und weil das Haus nur noch von einer Familie genutzt wurde, bietet es heute reichlich Platz zum Leben, Spielen und Arbeiten.

Vor der Küche liegt die rund 50 m² große Terrasse mit Blick in den großen Garten, das Highlight des Hauses. Endlich können Sie Ihren ‚grünen Daumen‘ ausleben. Auch Ihre Kinder werden diesen Garten lieben und fröhlich herumtollen. Freuen Sie sich auf herrliche Grillabende mit Ihren Freunden!

Sie betreten das Haus in die Diele, von der Sie sowohl ins Dachgeschoss als auch in den Keller gelangen können. Über die kleine Diele erreichen Sie das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, das Wannenbad mit Fenster und das großzügige Wohnzimmer. Durch die zwei großen Fenster ist es schön hell und wirkt sehr freundlich. Neben dem Wohnzimmer liegt die Küche mit Blick in den Garten und Zugang zu der direkt davor liegenden Terrasse. In allen Wohnräumen des Erdgeschosses liegt ein warmes Stäbchenparkett, im Bad und der Küche liegen helle Fliesen.

Im Obergeschoss finden Sie ein weiteres großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer zweiten Küche und dem daneben liegenden Duschbad. Das separate WC ist vom Flur zugänglich. Ein Schlafzimmer sowie ein kleineres Hobby-/Arbeitszimmer ergänzen die Flächen im Dachgeschoss.

In allen Wohnräumen des Hauses liegt ein warmes Stäbchenparkett, in Bädern, WC und der Küche Fliesen. Die Garage ist mit einer Grube ausgestattet, über den direkt daran angebauten Abstellraum erreichen Sie einen über der Garage liegenden Heuboden.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller gibt es einen Zugang in den Garten, ein weiteres WC sowie eine weitere Dusche - ideal um nach einem Gartentag Kinder und Hunde abzduschen und den Schmutz nicht in den Wohnbereich zu tragen.

Ausstattung

Das Haus ist in einem gepflegten, aber modernisierungsbedürftigen Zustand. Auch der Garten braucht Ihre Aufmerksamkeit.

- Ein-/Zweifamilienhaus
- Wohnfläche ca. 117,59 m²
- Ca. 50 m² Terrasse (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Baujahr ca. 1953 – in der 80/90er Jahren modernisiert
- 5-6 Zimmer
- Grundstück ca. 879 m²
- Das Dach ist in den 80er Jahren neu gemacht und gedämmt worden
- 4 Dachgauben
- Massivbauweise
- Großer Garten

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenrollos, teilweise elektrisch
- Im EG Wannenbad mit Fenster
- Im OG Duschbad mit Fenster und separatem WC
- KG Zusätzliches WC und Dusche
- Kelleraußentreppe in den Garten
- Massive Garage mit Heuboden darüber
- Gasbrennwertheizung von 2001
- Hauptenergieträger Gas
- Energiebedarfsausweis
- Energiebedarfskennwert 242,85 kWh/(a*m2)
- Energieeffizienzklasse G

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

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

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 (BVF)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

Lage

Ihr neues zu Hause liegt zentrumsnah in einem familienfreundlichen, äußerst beliebten Wohngebiet, das von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt wird. Eine Reitsport- und eine Tennisanlage befinden sich direkt in der Nachbarschaft. Wülfrather Schulen, mehrere Kindergärten und die Fußgängerzone sind binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar. Die umgebende Natur liegt quasi vor der Tür – ideal für ausgedehnte Spaziergänge.

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. 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, Jogger und Naturliebhaber. Auch viele andere Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath:

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

Wülfrath ist eine liebenswerte 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,85 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Blick aus dem Dachgeschoss in



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

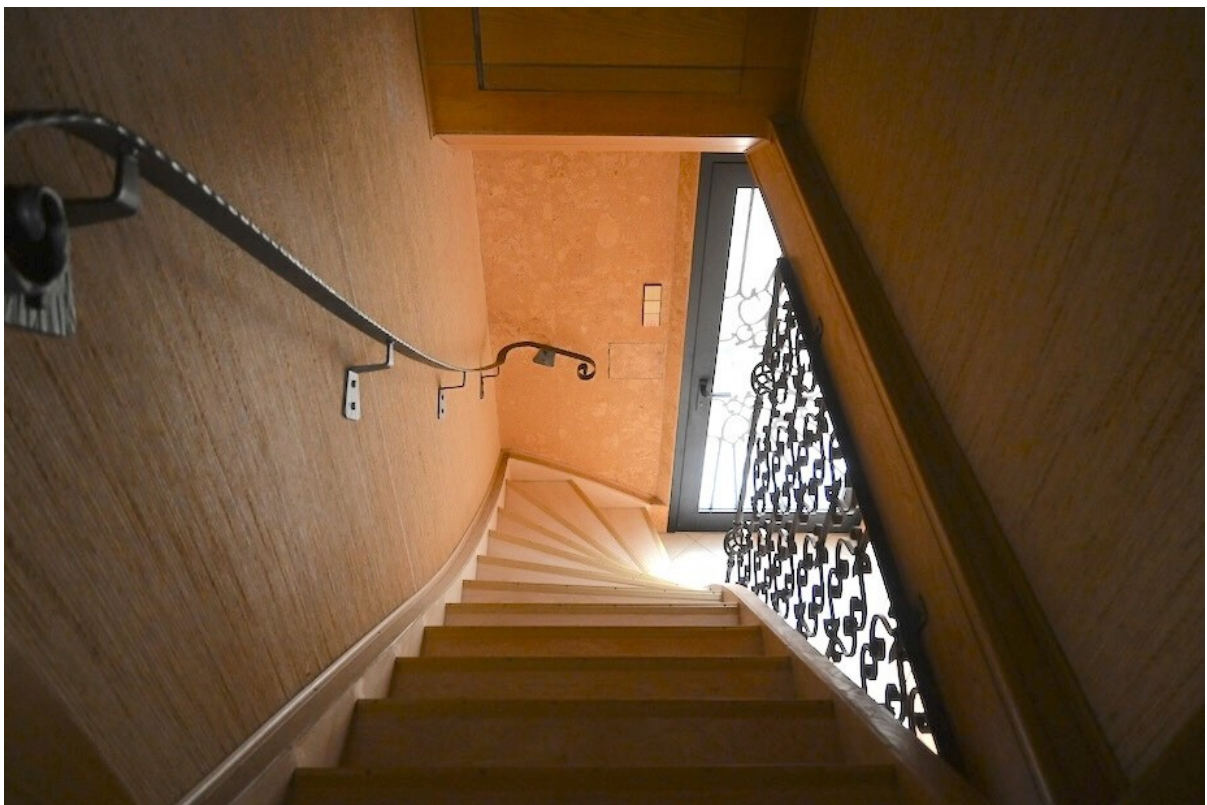


Küche mit Zugang auf die Terra

Exposé - Galerie



Terrasse



Treppe ins Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad



Wohnbereich im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich im Dachgeschoss mi



Schlafzimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



WC im Dachgeschoss



Garage

Exposé - Galerie



mit Grube



Garagenzufahrt

Exposé - Galerie



Zufahrtstraße



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

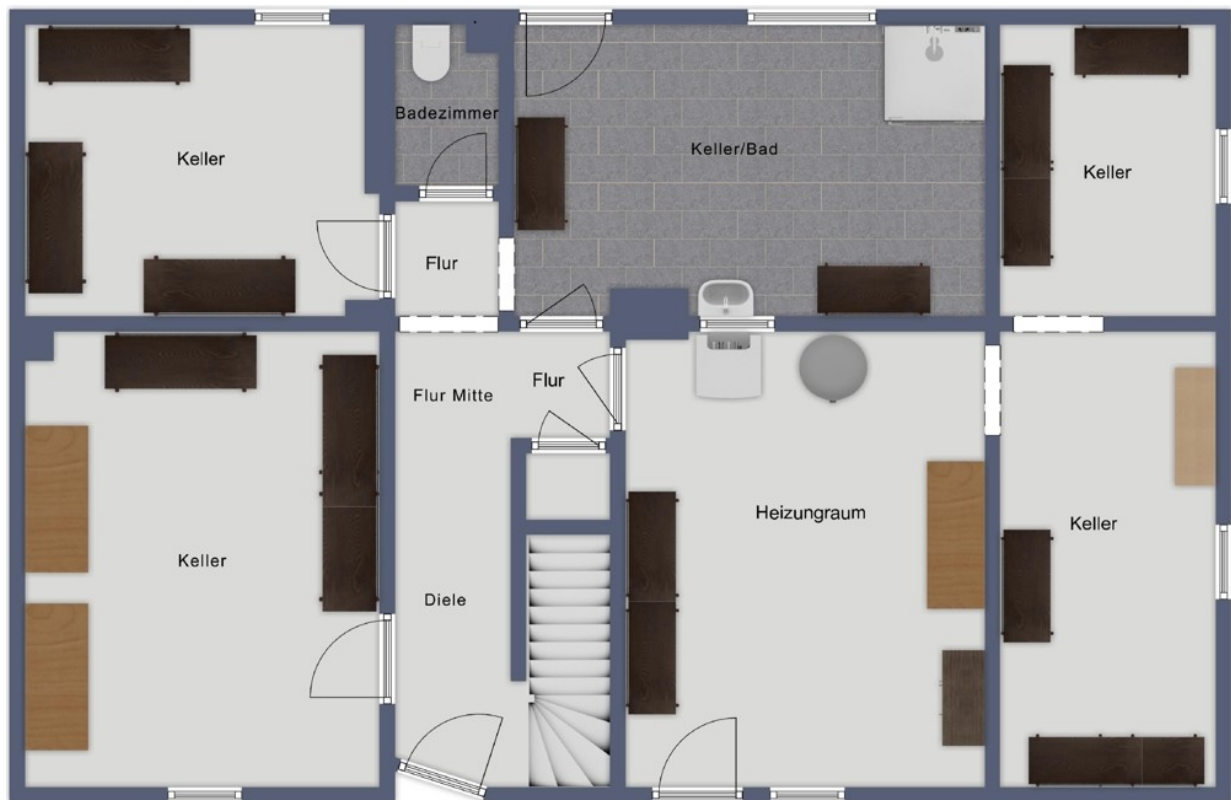


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller