

Terrassenwohnung in Wülfrath

**Ebenerdige Citywohnung mit Garage,
Terrasse und Gartennutzung – ideal bis
ins hohe Alter!**



Objekt-Nr. 990

Terrassenwohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Kristin Stahl
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,30 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	216 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie diese Wohnung betreten, werden Sie sich sofort wohlfühlen. Die quadratische Diele bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe und von hier erreichen Sie auch alle weiteren Räumlichkeiten.

Aus dem großzügigen Wohnzimmer mit seiner großen Fensterfront haben Sie einen schönen Blick auf die direkt davor liegende, rund 25 m² große Terrasse und in den zur Wohnung gehörenden Garten. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet. Den Essbereich finden Sie direkt vor der Küche, er öffnet sich in den angrenzenden Wohnbereich.

Auch das Schlafzimmer bietet Ihnen einen schönen Blick in den Garten. Es hat eine angenehme Größe und ein großer Kleiderschrank findet hier leicht Platz. Aktuell ist im Schlafzimmer sogar noch ein Arbeitsbereich mit untergebracht. Das helle Bad mit Wanne, Dusche und Fenster wurde 2006 modernisiert und rundet das Platzangebot ab. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Eine Waschmaschine und ein Trockner finden im Keller Platz. Die Terrassenmöbel und Gartengeräte lagern Sie in dem Keller, der direkt vom Garten aus zugänglich ist.

Ihr Auto parken Sie bequem in Ihrer Einzelgarage mit Starkstromanschluss und elektrischem Sektionaltor. Sie hat eine gute Größe und bisher zusätzlich zum Auto auch ein Motorrad beheimatet.

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.immobilienstahl.de/990>

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

Ausstattung

Diese Wohnung und das Haus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

- Baujahr 1984, Wohnung 2006 renoviert
- Wohnfläche ca. 71,30 m²
- 2,5 Zimmer
- Parkett und Fliesenböden
- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster
- Einbauküche
- Rund 25 große m² Terrasse
- Eigener Gartenbereich
- Kellerraum
- Waschkeller
- Garage mit Starkstrom und elektrischem Sektionaltor

- 3 Familienhaus
- Hausgeld Wohnung 204 € und Garage 12€ jeweils inkl. Rücklagen
- Energieausweis ist angefordert und liegt zur Besichtigung vor
- Energiekennwert
- Energieeffizienzklasse
- Hauptenergieträger

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

Sie denken 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.immobilienstahl.de

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, 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.

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 (BVI)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr direkt am Wülfrather Stadtkern. Alles ist ganz nah! Bäcker, Eisdiele, Cafés, Restaurants, Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Post, Angermarkt, Kirchplatz und die Wülfrather Fußgängerzone erreichen Sie mit wenigen Schritten und auch der Bus, die umgebende Natur und der Panoramaradweg liegen nicht weit entfernt.

Die schöne Umgebung Wülfraths lässt sich auf Spaziergängen und Wanderungen erkunden. Besonders die einzigartige von Menschenhand geschaffene Kulisse der alten Kalksteinbrüche, die sich zum Teil in Biotope für geschützte Tiere und Pflanzen verwandeln, macht eine Besonderheit Wülfraths aus.

In Wülfrath gibt es zahlreiche Sportmöglichkeiten:

- 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...

In die umliegenden Großstädte Düsseldorf, Essen und Wuppertal fahren Sie entweder mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr, den Sie ebenfalls mit wenigen Schritten erreichen. Die Rheinschiene, das Ruhrgebiet und der Flughafen Düsseldorf sind innerhalb von nur 30 Minuten zu erreichen.

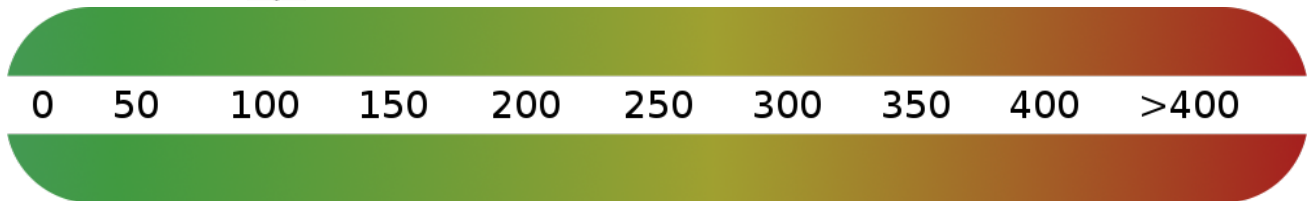
Wülfrath ist eine liebenswerte Kleinstadt mit einer guten Infrastruktur im Herzen NRW's. Es hat sich trotz seiner Nähe zu den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Wuppertal und Essen einen dörflichen Charakter erhalten und ist so ein idealer Standort zum Leben und Arbeiten. Die harmonische Verbindung städtischer Infrastruktur mit naturnaher Idylle macht Wülfrath mit rund 22.000 Einwohnern zu einer liebens- und lebenswerten Stadt.

Courtage

Courtage

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	106,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Garagenhof neben dem Haus

Exposé - Galerie



Garage



Garagenhof

Exposé - Galerie



Zufahrtstraße Sackgasse



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 - 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.immobiliestahl.de ✉️ www.immobiliestahl.de ☎️ 0151 223 865 37



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 - Grundrisse



Grundriss mit Terrasse