

## Reihenhaus in Wülfrath

**Schön geschnittenes Einfamilienhaus,  
4-5 Zimmer, Kamin und Garage,  
beliebte Lage!**



Objekt-Nr. 991

**Reihenhaus**

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Kristin Stahl  
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,19 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schon auf den ersten Blick macht Ihr neues Zuhause einen sehr gepflegten Eindruck und dieser setzt sich auch innerhalb des Hauses fort, trotzdem würde es sich über eine Modernisierung freuen. Der Schnitt und die Aufteilung ist gut durchdacht und lässt sich leicht Ihren persönlichen Bedürfnissen anpassen.

Der Windfang bietet Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe, auch das Gäste WC erreichen Sie von hier. In der Diele steht zusätzlich ein Einbauschränk für Ihre Garderobe zur Verfügung.

Rechterhand liegt die hell und freundlich gestaltete Einbauküche mit Zugang in den dahinter liegenden Essbereich. Dieser geht in das Wohnzimmer mit der großen Fensterfront und der direkt davor liegenden Terrasse über. Der pflegeleichte Garten schließt sich daran an. Auf der nach Südwesten ausgerichteten Terrasse können Sie bis zum Abend die Sonne genießen und nach der Arbeit herrlich entspannen. Ein momentan deaktivierter Kaminofen im Wohnzimmer sorgt auch in den Übergangs- und Wintermonaten für ein kuscheliges Ambiente.

Über das freundliche Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss zum großen Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, dem Kinderzimmer sowie dem hellen Badezimmer mit Fenster und Badewanne.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu einem weiteren Wohnbereich mit Duschbad ausgebaut, ideal für das ältere Kind. Große Fenster machen diesen Bereich angenehm hell.

Im Kellergeschoss finden Sie einen Vorrats-/Waschkeller, den Heizungskeller mit den Hausanschlüssen, einer weiteren Dusche, einem WC und einem Waschbecken sowie einen großen Hobbykeller mit einem Bereich für Handwerker. Über die Kelleraußentreppe gelangen Sie auch von hier in den Garten. Eine Garage für Ihr Auto rundet das Platzangebot ab. Die Garage sowie die Einbauküche sind im Kaufpreis bereits enthalten.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem äußerst gepflegten und in Teilen bereits modernisierten Zustand.

- Baujahr 1978 (Bauantrag) Fertigstellung 1980
- 135,19 m2 Wohnfläche (inkl. 29 m2 ausgebautes Dachgeschoss)
- Grundstück ca. 236 m2 + 65 m2 anteilige Gemeinschaftsflächen = 301 m2
- 4 Zimmer, andere Raumnutzung möglich
- 2 Bäder, 1 Gäste WC, zusätzliche Dusche und WC im Keller
- Einbauküche
- Garten und Terrasse mit Markise in Südwest-Ausrichtung
- Kamin
- Isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollos, teilweise elektrisch
- Massivbau
- Keller mit Außentreppe in den Garten

- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Garage
- Energieverbrauchsausweis
- Hauptenergieträger Gas
- Energieeffizienzklasse D
- Endenergieverbrauch 109,95 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder sonstiger Dritter wie Ämtern, Bauunterlagen, Energieberater. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben können wir 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. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel.: 0151 223 865 37

[www.immobiliestahl.de](http://www.immobiliestahl.de)

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, 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. Gerne empfehle ich Ihnen auch meinen Finanzierer, sprechen Sie mich einfach an. 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](mailto: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

Dieses attraktive Reihenendhaus liegt ruhig und dennoch zentrumsnah in einer Sackgasse eines beliebten Wohngebiets ohne Durchgangsverkehr mit vielen weiteren Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft. Die Lage ist ruhig und dank der eingewachsenen Gärten sehr privat, Verkehr gibt es kaum. Trotzdem ist alles ganz nah! Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Wülfrather Fußgängerzone, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die umgebende Natur liegt ebenfalls nur wenige Schritte entfernt – ideal für ausgedehnte Spaziergänge mit und ohne Hund.

In Wülfrath gibt es mehrere Kita's und Grundschulen, ein Gymnasium, eine Sekundarschule sowie eine freie aktive Gesamtschule. Eine Reitsport- und eine Tennisanlage befinden sich in direkter Nachbarschaft. Auch weitere Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath zahlreich:

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

Mit dem Auto sind Sie innerhalb weniger Minuten auf der A535 und so schnell in den umliegenden Großstädten. Auch die Rheinschiene, das Ruhrgebiet und der Flughafen Düsseldorf sind innerhalb von 30 Minuten zu erreichen.

Wülfrath liegt 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. Die harmonische Verbindung städtischer Infrastruktur mit naturnaher Idylle macht Wülfrath mit rund 22.000 Einwohnern zu einer lebenswerten Stadt.

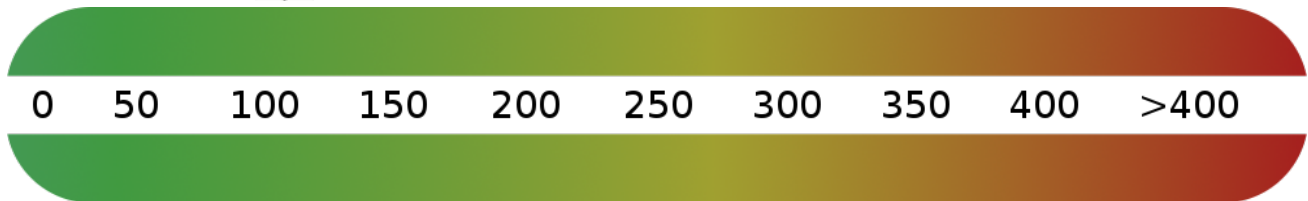
## Courtage

Courtage



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



# Exposé - Galerie



Seitlicher Gartenzugang



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidebereich



Ankleidebereich



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Treppe ins Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Hauszugang



Garagenhof



# Exposé - Galerie



Garage



Zufahrtstraße Sackgasse



# Exposé - Galerie



Zufahrtstraße Sackgasse



**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

# 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](http://www.immobilienstahl.de) ✉️ [www.immobilienstahl.de](mailto: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

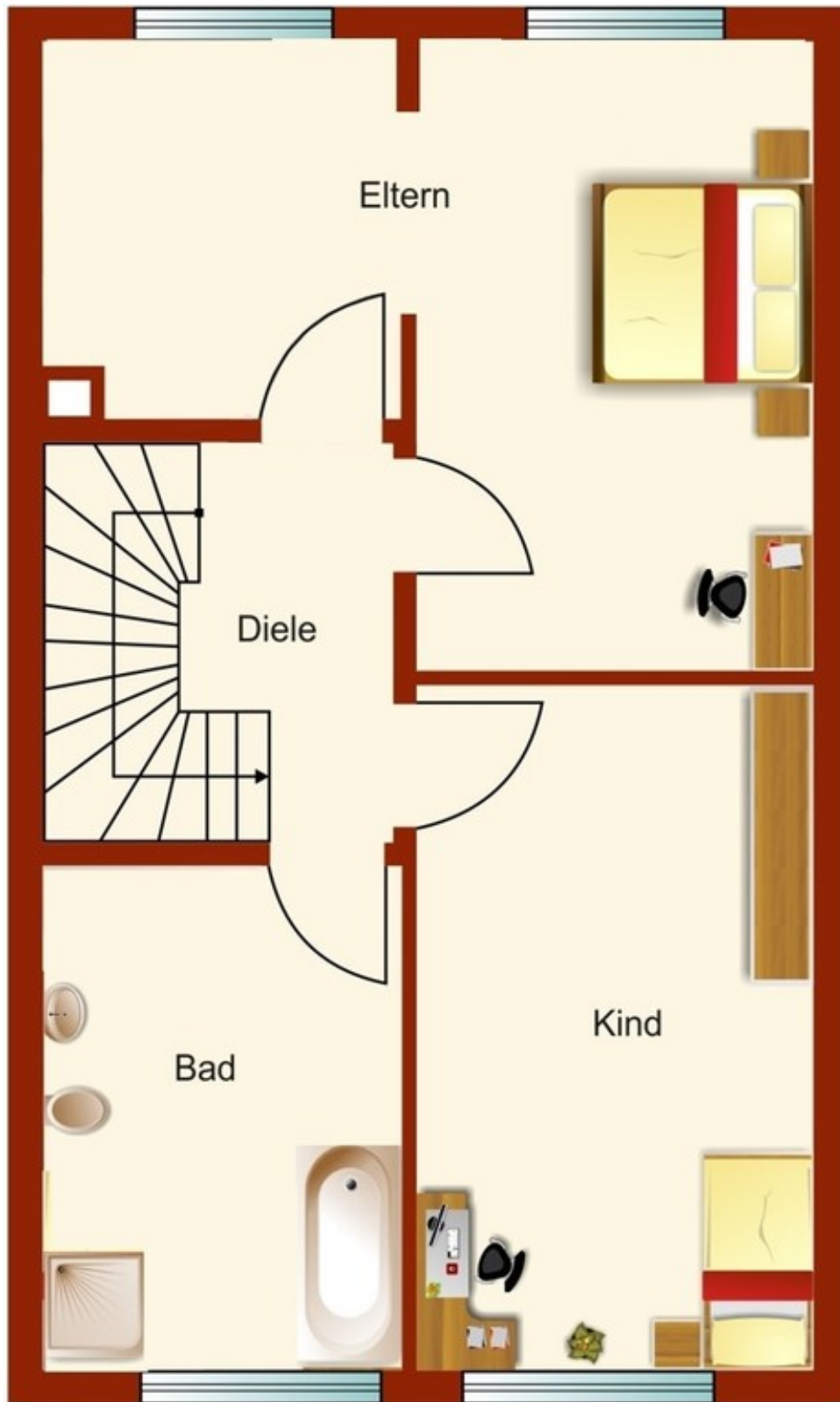
🌐 [www.immobilienstahl.de](http://www.immobilienstahl.de) ✉️ [www.immobilienstahl.de](mailto:www.immobilienstahl.de) ☎️ 0151 223 865 37



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

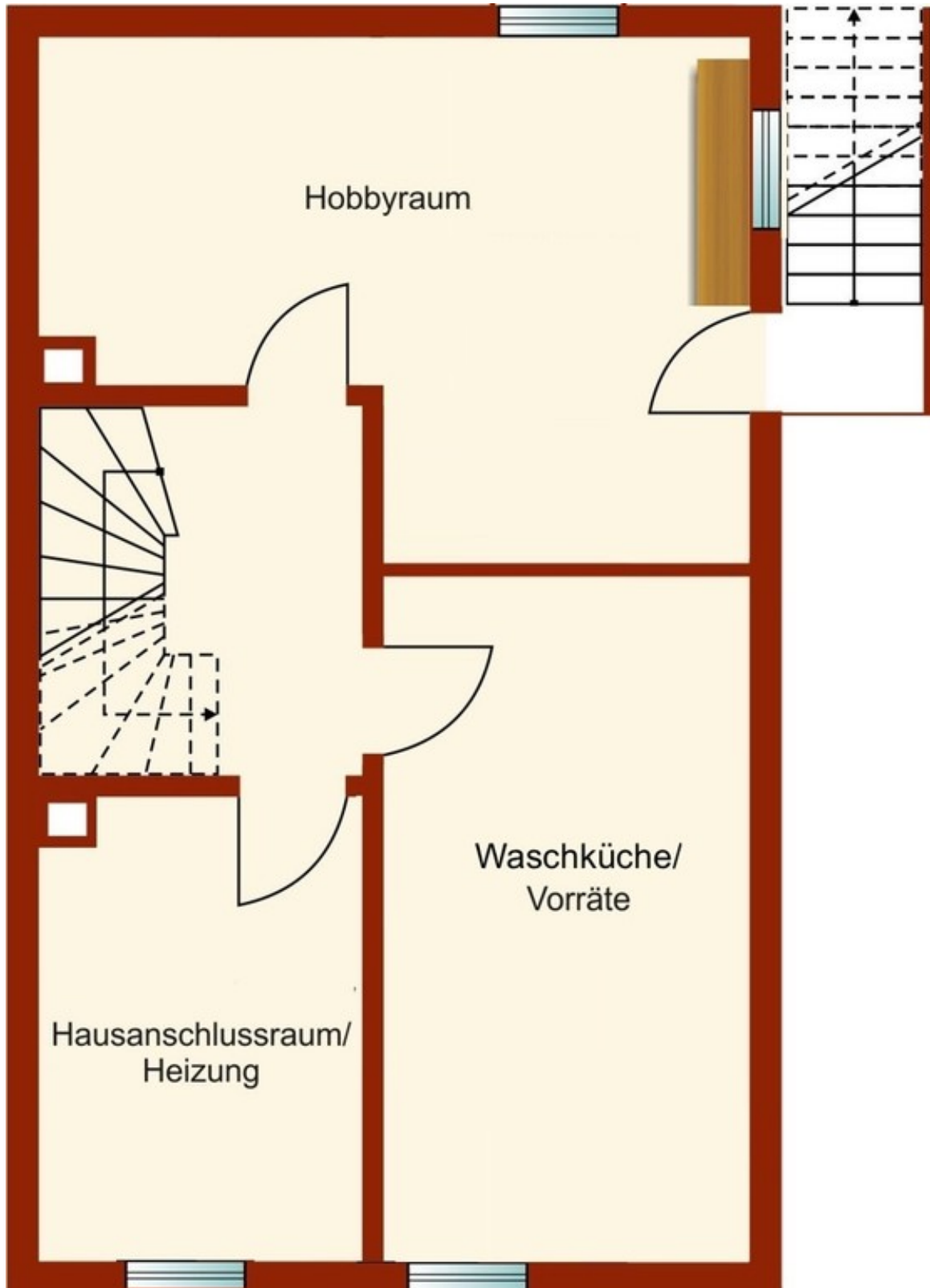


# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss