

## Etagenwohnung in Wülfrath

**Schöne 2 Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Aufzug in beliebter Wohnlage in Wülfrath-Süd**



Objekt-Nr. 998

**Etagenwohnung**

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Kristin Stahl  
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1959
Zimmer	2,00
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	180 €

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Badezimmer	1
Etage	4. OG
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung befindet sich im 4. Stock einer beliebten Wülfrather Wohnanlage, ruhig in einer Anliegerstraße. Sie erreichen sie über den Aufzug und das gepflegte Treppenhaus.

Die großzügige Diele bietet ausreichend Platz für Garderobe und führt in die Küche mit Waschmaschinenanschluss und in das danebenliegende Wohnzimmer mit dem großen Fenster und dem davor liegenden Südbalkon. Über einen kleinen Flur erreichen Sie auch das Schlafzimmer und das Badezimmer mit Fenster.

Alle Räumlichkeiten haben einen schönen Schnitt und dadurch eine angenehme Größe. Durch die großen Fenster ist die gesamte Wohnung hell und freundlich.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Stellplätze vor dem Haus stehen der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2002 an dieselbe Mieterin vermietet und die Miete seitdem nicht erhöht worden. Für den Kapitalanleger bietet sich hier die Gelegenheit, sie nach dem Kauf entsprechend anzupassen.

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

## Ausstattung

Die Wohnung und das Haus sind gepflegt und regelmäßig instand gehalten worden.

- Baujahr 1959
- 2 Zimmer
- Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>
- Süd-Balkon
- Bad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- 4. OG
- Aufzug
- Kellerraum
- Insgesamt 32 Wohnungen im Haus
- Hausgeld 180 € (davon nicht umlegbar 42 €) + 44 € Instandhaltungsrücklage -> monatliche Vorauszahlung insgesamt 223,27 € inkl. Rücklagenbildung
- Baujahr der Heizung 1999
- Energieverbrauchsausweis
- Hauptenergieträger Erdgas

•Endenergieverbrauch 110,8 kWh/m<sup>2</sup>a

•Energieeffizienzklasse D

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder sonstiger Dritter (Bauamt, Energieausweis, Grundbuchamt etc...). Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir daher leider keine Haftung übernehmen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, 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.

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/998>

in Ihren Internetbrowser, dann 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 (BVI) 2019 - 2024

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

## Lage

Diese attraktive, schön geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Süd-Balkon befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses fußläufig zu einem Discounter und zum Zentrum gelegen, mit einer Bushaltestelle nur wenige Meter vom Haus 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 von der Wohnung sehr gut 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.

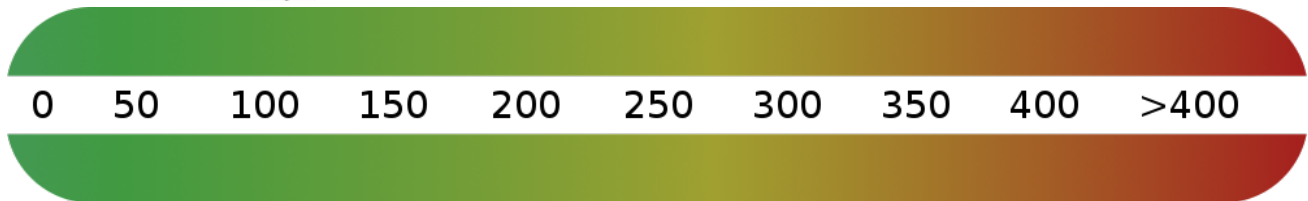
## Courtage

Courtage



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Treppe und Aufzug



Gemeinschaftskeller

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftskeller



Waschküche



# Exposé - Galerie



Papiertonnen und Kinderwagen



Kellerabteile



# Exposé - Galerie



Kellerabteil zur Wohnung



Zufahrt



# Exposé - Galerie



Rückansicht



## 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 - 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.immobiliestahl.de](http://www.immobiliestahl.de) [www.immobiliestahl.de](mailto:www.immobiliestahl.de) [0151 223 865 37](tel:015122386537)



## 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](http://www.immobiliestahl.de) [www.immobiliestahl.de](mailto:www.immobiliestahl.de) [0151 223 865 37](tel:015122386537)



# Exposé - Grundrisse

