

## Einfamilienhaus in Wülfrath

**Freistehender Bungalow mit schön angelegtem Gartengrundstück und Garage - nahe Zentrum!**



Objekt-Nr. 999

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Kristin Stahl  
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	657,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,59 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	127,59 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Wülfrath, im Wohngebiet Hotzepar/Ringstraße, finden Sie diesen attraktiven, sehr gepflegten, freistehenden Bungalow auf einem ebenso gepflegten, nach Südwesten ausgerichteten rund 657 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück. Eine komplette Wohneinheit auf einer Ebene, das ist, was alle suchen – einfach ideal für jedes Alter. Lachende Kinder, freundliche Nachbarn, Grillabende mit Freunden in lauen Sommernächten: hier müssen Sie auf nichts verzichten!

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen auf insgesamt rd. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine komplette Wohnung im Erdgeschoss. Sie betreten Ihr Haus in die großzügige Diele. Rechts finden Sie direkt die Küche mit Blick in den Garten und sehr praktisch, direkt daneben den Vorratsraum zum Verstauen Ihrer Einkäufe. Geradeaus geht es weiter in den Wohn-/Essbereich, mit Zugang auf die direkt dahinter liegende Frühstücksterrasse. Das großzügige Elternschlafzimmer, drei Kinder-/Arbeitszimmer, ein Gäste WC und das modernisierte Bad mit Eckbadewanne, Duschkabine und Fenster runden das Platzangebot im EG ab.

Hinzu kommt der ebenso große Keller mit Waschküche und Sauna, einem großen Partykeller mit Bar, einem Duschbad, einem Werkbereich und dem zusätzlichen Zugang von außen. Der begehbare Speicher bietet weiteren Stauraum. Ihr Auto parken Sie bequem in der neben dem Haus liegenden Garage und für Ihre Gäste findet sich in der Zufahrt Platz zum Parken. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen oder zur Verwirklichung Ihrer Gartenträume.

Das Haus wurde über die Jahre sehr gepflegt, regelmäßig instandgehalten und teilweise modernisiert. So wurde das Dach bereits neu gemacht und die vordere und seitliche Hauswand mit einer Schieferfassade verkleidet.

Bevor wir uns vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause doch unter dem folgenden Link bequem in einer 360 Tour kennen:

<https://360tour.immobiliestahl.de/999>

## Ausstattung

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

- Freistehender Bungalow Baujahr 1977
- Toplage im Wohngebiet Hotzepar/Ringstraße - zentrumsnah
- Wohnfläche ca. 127 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 657 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon eins großzügiger Wohn-/Essbereich
- Ca. 2006 neues Badezimmer mit Fenster, Dusche und Eckbadewanne
- Gäste WC mit Fenster
- Voll unterkellert (ca. 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche), Boden gefliest
- Zusätzliches Duschbad im Keller mit Fenster zum Lichtschacht
- Sauna, Partykeller mit Bar, Werkbereich mit Starkstrom
- Separater Außenzugang in den Keller

- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Ca. 2018 Außentreppe in den Keller und Zuwegung ins Haus über die Terrasse barrierefrei neu gemacht
- Ca. 2018 Neues Gerätehaus aus Metall
- Ca. 2016 neues Dach
- Ca. 2016 Fassade vorne und seitlich gedämmt und mit Schiefer erkleidet
- Ca. 2012 neue Brennwertheizung
- Elektrische Rollläden
- Leichtbauweise in Holzverbundkonstruktion
- Energiebedarfsausweis, Wesentlicher Energieträger Öl
- Energiebedarf 177,11 kWh/(a\*m2), Energieeffizienzklasse F

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

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Sauna, 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/999>

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 (BVFI)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

## Lage

Dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus liegt in dem beliebten Wohngebiet Hotzepar/Ringstraße, zentrumsnah in einer verkehrsberuhigten Straße, umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Suchen Sie ein Zuhause, das sich für das glückliche Großwerden Ihrer Kinder perfekt eignet, mit nahen Schulen und einer Kindertagesstätte in Schlenderweite, mit vielen Möglichkeiten zum Spielen und Naturerleben? Hier haben Sie eine seltene Gelegenheit, warten Sie nicht zu lange!

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 und die Rheinschiene, das Ruhrgebiet, den Flughafen Düsseldorf, Essen und Wuppertal innerhalb von 30 Minuten.

Die umgebende Natur liegt ebenfalls nur wenige Schritte entfernt und weitere Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath:

- Tennis- und Reitanlage in der Nachbarschaft
- Mehrere Sporthallen (Turnen, Handball, Judo...), Fußballplätze und Leichtathletik im Sportpark Erbacher Berg, Schwimmbad, 2 Fitnessstudios 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.

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

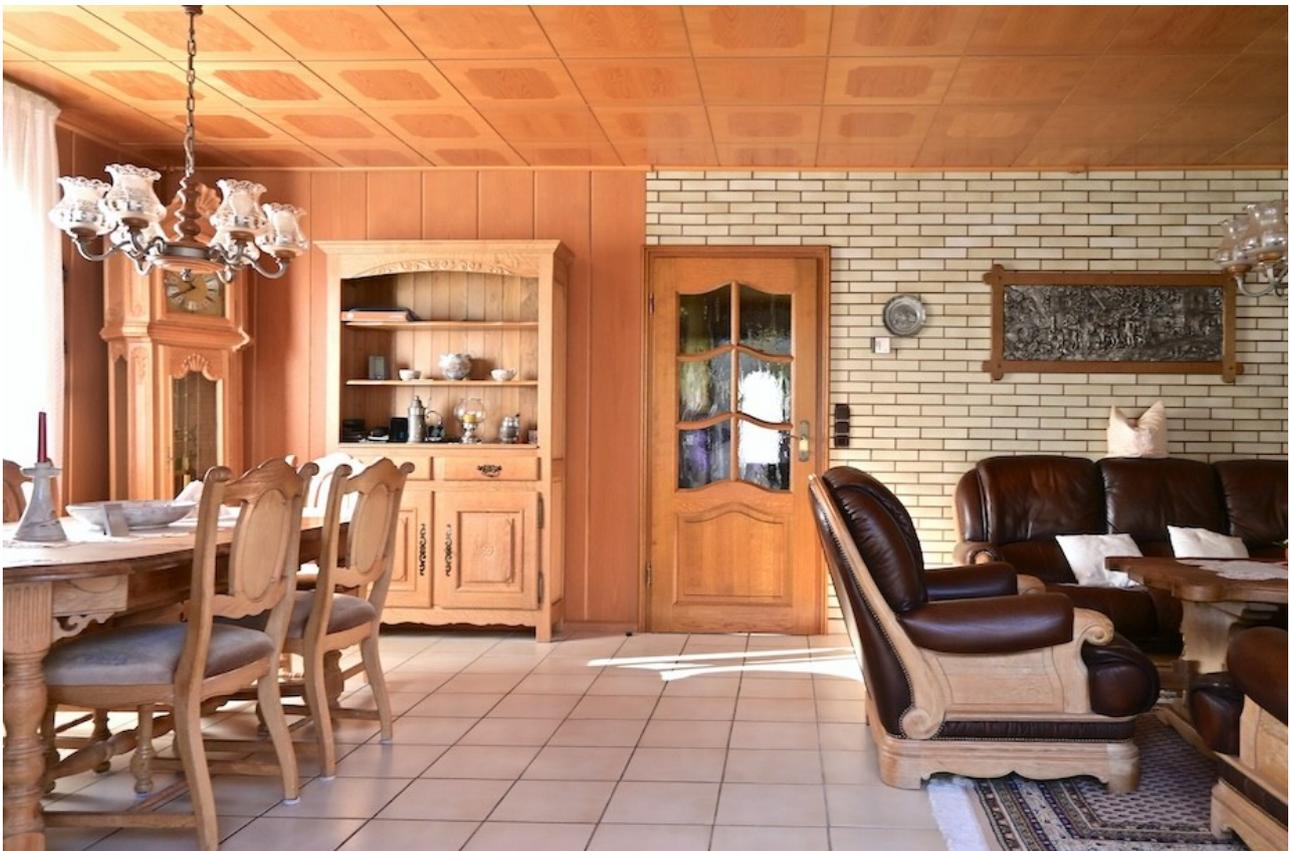
## Courtage

Courtage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

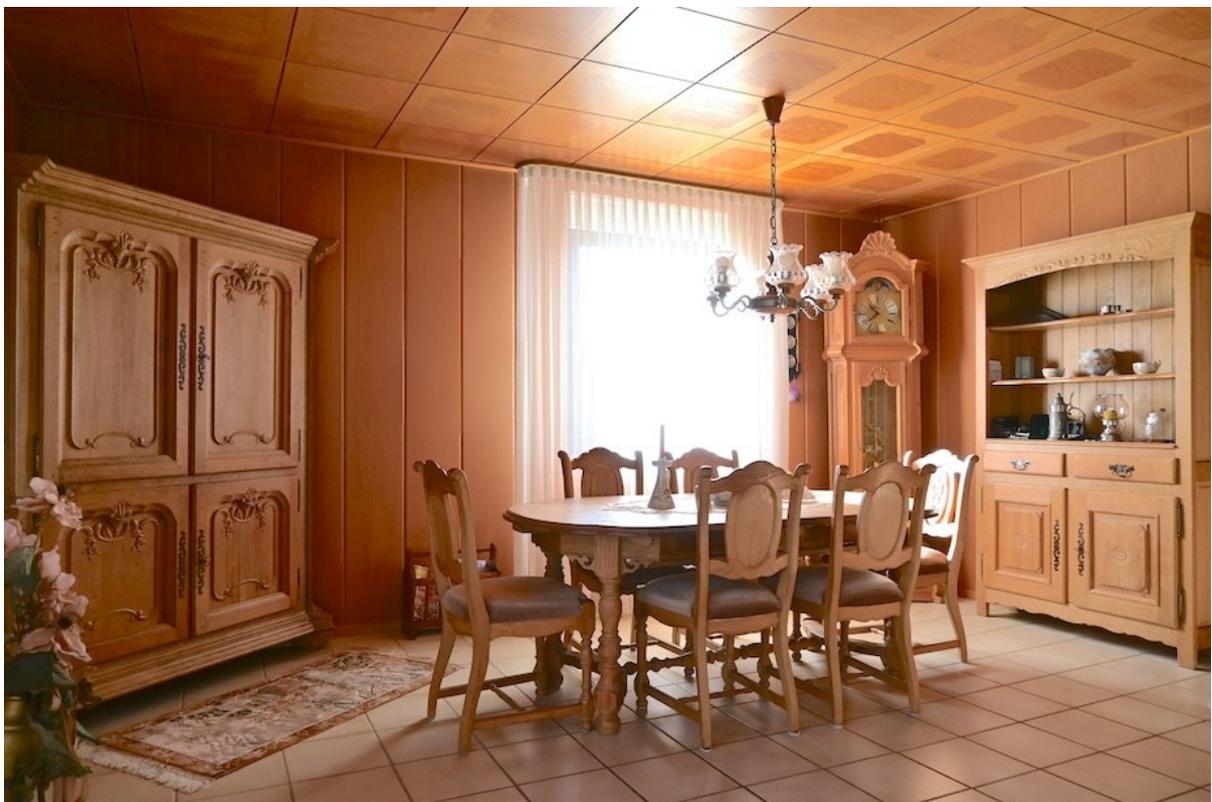


Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich mit Zugang zu



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

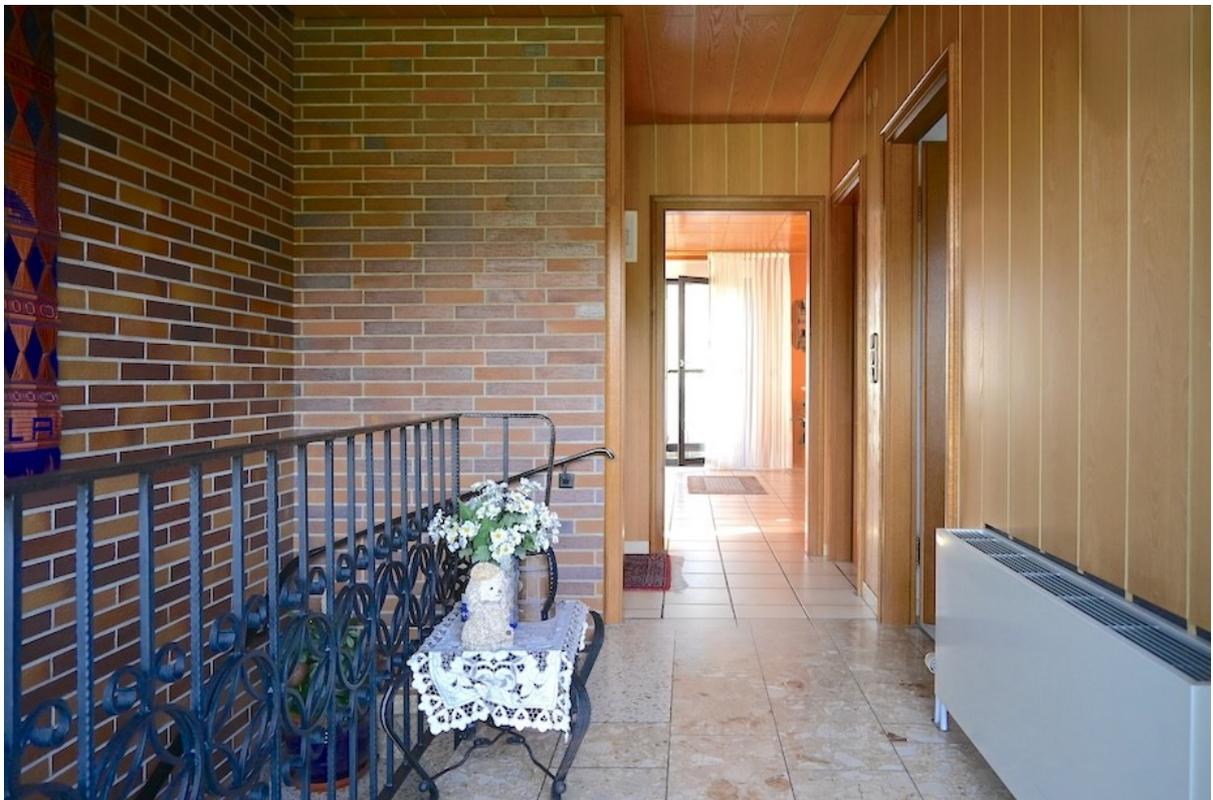


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Duschbad im Keller



Frühstücksterrasse

# Exposé - Galerie



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



Partykeller

# Exposé - Galerie



Partykeller



**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](http://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

# Exposé - Grundrisse



EG mit Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG