

Wülfrath / Flandersbach

# Haus in grüner Natur (Pferdehaltung in naher Umgebung)

Objektnummer: 24250016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 988 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Auf einen Blick

|               |                        |            |   |
|---------------|------------------------|------------|---|
| Objektnummer  | 24250016               | Kaufpreis  | 449.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 202 m <sup>2</sup> | Haus       | Einfamilienhaus   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 12                     |            |   |
| Badezimmer    | 3                      |            |   |
| Baujahr       | 1901                   |            |   |
|               |                        | Nutzfläche | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                             |                             |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 18.04.2034 | Endenergiebedarf            | 489.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse | H                           |



Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

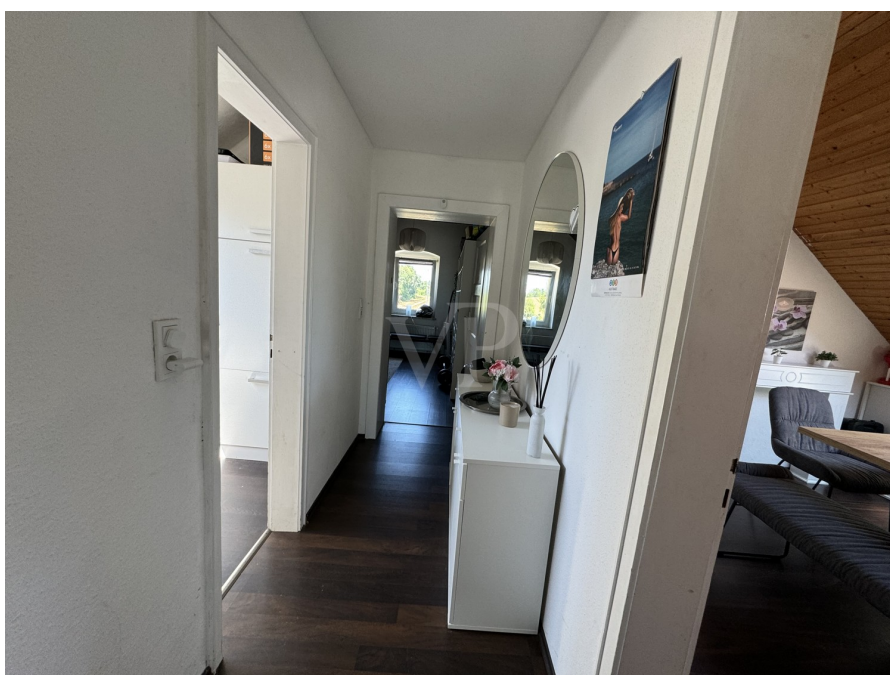
## Die Immobilie





Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie





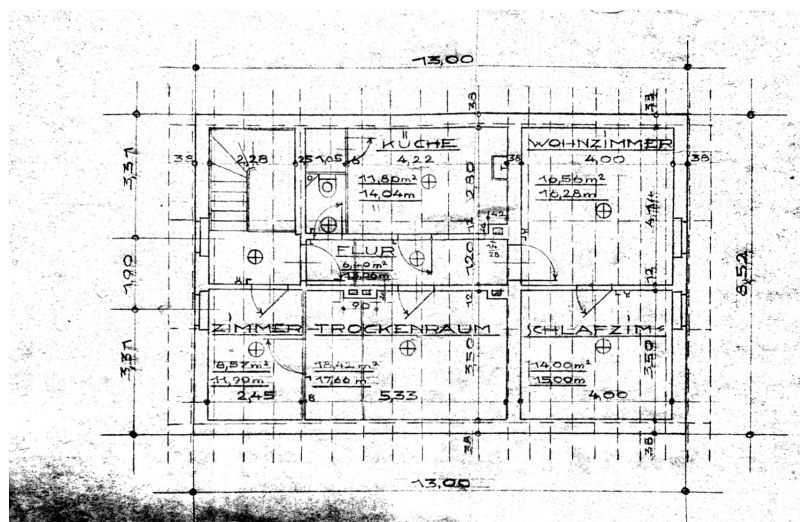
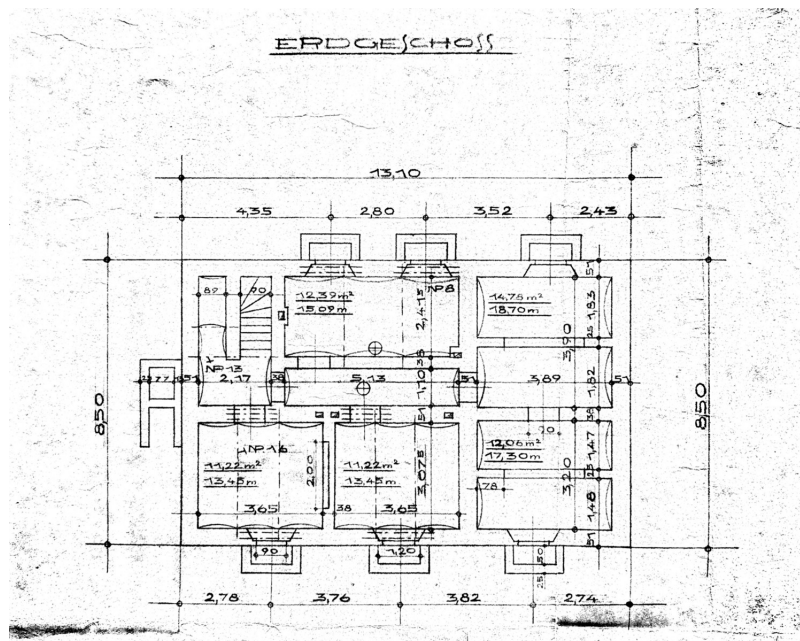
Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Ein erster Eindruck

Das geräumige und komfortable Einfamilienhaus bietet Platz für eine Familie, die auf der Suche nach viel Raum und Natur ist. Mit insgesamt 12 Zimmern, 3 Badezimmern und 3 Küchen erstreckt sich das Haus über eine großzügige Wohnfläche, die ideal für individuelle Bedürfnisse und Ansprüche ist. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Gegend, umgeben von einer idyllischen Landschaft, die perfekt für Pferdeliebhaber ist, da die Möglichkeit zur Pferdehaltung in der Nähe besteht. Das Haus ist auf drei Etagen verteilt und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Der Außenbereich der Immobilie besticht durch einen großen Garten, der viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Zudem gibt es ausreichend Stellplätze für Autos und andere Fahrzeuge. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und Naturverbundenheit aus, gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe, was den Alltag erleichtert. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Ausritten ein und bietet jede Menge Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die viel Platz und Natur sucht und die Möglichkeit zur Pferdehaltung schätzt. Die immobilienpezifischen Merkmale und die idyllische Lage machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Käufer, die ein komfortables und gemütliches Zuhause suchen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich dieses Haus in einem gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand präsentiert. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch.



Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Ausstattung und Details

Dreifamilienhaus genutzt als Einfamilienhaus

- Baujahr: 1901
- Drei Wohneinheiten
- Voll unterkellert
- Hohe Decken
- Genügend Stellplätze z.B. für Wohnwagen
- Idylische Lage
- Alle elektrischen Leitungen 2009 erneuert
- Alle Wasserleitungen 2009 erneuert
- Abwasserleitungen aus 2009
- Glasfaser
- Ikea Smarthomesystem verbaut
- Stallungen für Hühner, Gänse und Kleintiere
- Massives Werkstattgebäude mit angebauter Pergola
- Pool im Garten
- Teich

**Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach**

## Alles zum Standort

Das idyllisch gelegene Objekt in Wülfrath-Flandersbach ist eingebettet zwischen Wiesen und Feldern mit unbebauter Aussicht auf Fuchs und Hase, die sich hier Gute-Nacht sagen. Wohnen als wäre man im Urlaub, Abschalten vom stressigen Alltag, die Seele baumeln lassen und Kraft tanken für den nächsten Arbeitstag gelingt Ihnen hier leicht. Der Wald in sichtbarer Nähe und ein Bach, der am benachbarten Grundstück vorbei fließt, runden das Bild ab. Trotzdem müssen Sie nicht auf die Annehmlichkeiten des Lebens verzichten, denn innerhalb weniger Kilometer sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Kindergarten und Kirchengemeinden (...) zu erreichen. Der Autobus hält fußläufig zwei Minuten entfernt und befördert Sie sicher hin und wieder nach Hause. Ihre kleineren Kinder werden mit dem Schulbus abgeholt und zu einer der Grundschulen nach Wülfrath - Stadtmitte gefahren und die Schüler der weiterführenden Schulen kommen problemlos mit dem Linienbus zur Schule. Innerhalb von 20-45 Autominuten erreichen Sie die anliegenden großen Städte des Ruhrgebietes und Rheinlandes. Die bald fertiggestellte Verbindung zwischen A3 und A44 ermöglicht eine noch schnellere Anbindung an die Metropolen und macht das Objekt für Pendler und deren Familie besonders attraktiv. Lassen Sie sich verzaubern von der traumhaften Umgebung und genießen Sie schon beim Besichtigungstermin den unnachahmlichen Charme dieses kleinen Ortes am Rande von Wülfrath. Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

**Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 489.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.



Objektnummer: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)