

Wülfrath

# Großzügige Erdgeschosswohnung in zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 24250036



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

**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

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

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	24250036	Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1969		

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	09.10.2028	Endenergieverbrauch	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



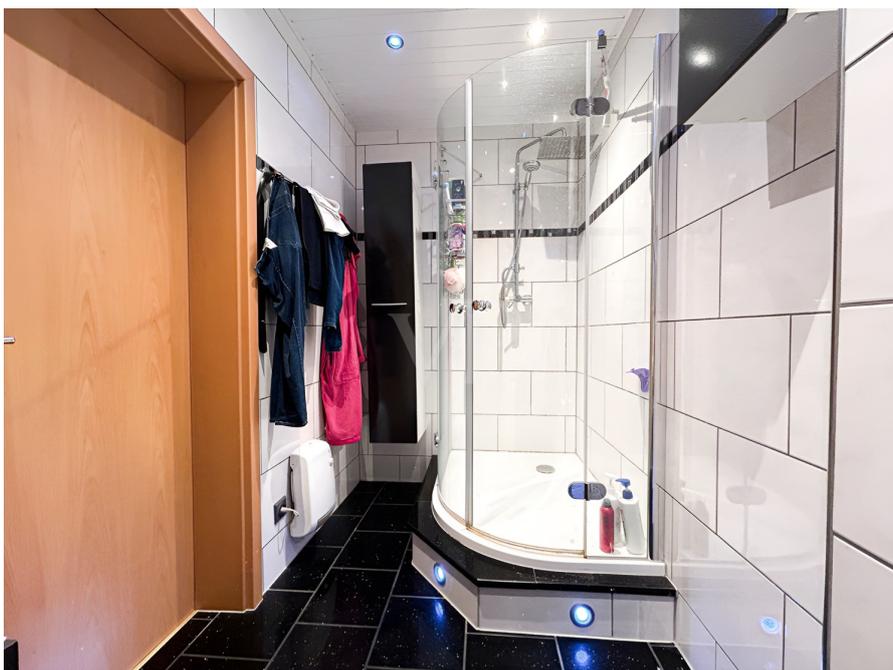
Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung beeindruckt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumanordnung, die ein komfortables und funktionales Wohnumfeld bietet. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmern, eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Raum für ein Arbeitszimmer oder Gäste benötigen. Die Wohnung besticht durch ihre klare Strukturierung, die den Wohn- und Essbereich zu einem zentralen Punkt macht. Dieser offen gestaltete Bereich fördert ein modernes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Wohnlandschaft. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist ebenfalls gut dimensioniert und ermöglicht eine optimale Nutzung der Raumverhältnisse. Hier finden alle notwendigen Küchengeräte Platz, was das Kochen zu einem angenehmen Erlebnis macht. Die drei Schlafzimmer sind unterschiedlich groß und bieten somit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer zeichnet sich durch seine großzügige Fläche aus, die Möglichkeit für ein großes Bett und zusätzliche Möbel bietet. Die anderen beiden Schlafzimmer können flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office eingerichtet werden, je nach individuellem Bedarf. Besonders hervorzuheben sind die zwei Badezimmer, die den morgendlichen Ablauf erleichtern und für Komfort im täglichen Leben sorgen. Beide Badezimmer sind jeweils mit einer Dusche ausgestattet, geschmackvoll gefliest und mit hochwertigen Armaturen versehen. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone mit Zugang vom Wohnbereich aus, die den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden und ideal für den morgendlichen Kaffee oder entspanntes Beisammensein am Abend sind. Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung für den täglichen Bedarf. Zudem befinden sich Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen in der Nähe, die für Abwechslung und Erholung sorgen. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung besteht in der hochwertigen Ausstattung, die sich durch stilvolle Bodenbeläge kennzeichnet. Interessenten, die auf der Suche nach einer geräumigen und gut ausgestatteten Wohnung in einer praktischen und lebenswerten Lage sind, sollten eine Besichtigung dieser Immobilie in Betracht ziehen. Ein persönlicher Eindruck vor Ort bietet die Gelegenheit, die Vorzüge dieser attraktiven Erdgeschosswohnung vollumfänglich zu erleben.

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche: 105 m<sup>2</sup>
- Baujahr:
- Zimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Hausgeld 530 Euro inkl. Gas
- Fenster aus 2010
- Aufzug im Haus vorhanden

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Alles zum Standort

Das Wohnhaus liegt zentral in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Wülfrath. Die Wülfrather Innenstadt befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Geschäfte sowie Ladenlokale, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie prägen die Umgebungsbebauung und sind fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist direkt gegeben, ebenso wie regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. Wülfrath grenzt unmittelbar an Ratingen, Velbert und Wuppertal. Die Städte Düsseldorf und Essen sowie der Düsseldorfer Flughafen sind in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 131.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24250036 - 42489 Wülfrath

## 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)