

Wülfrath

# Großzügige Erdgeschosswohnung in zentraler Innenstadtlage

Número de propiedad: 24250036



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

PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## De un vistazo

Número de propiedad	24250036	Precio de compra	185.000 EUR
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3		
Baños	2		
Año de construcción	1969		

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	09.10.2028	Consumo de energía final	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad





Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



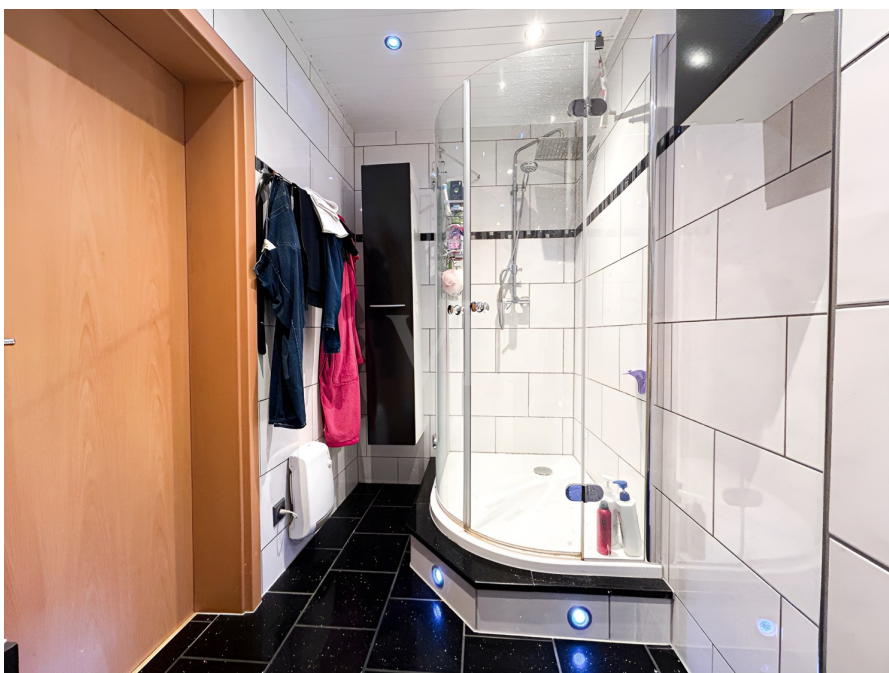
Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24250036 - 42489 Wülfrath

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)