

Wülfrath

Moderne Wohlfühloase mit Solarthermie und Photovoltaik

????????? ??????????: 24250029

www.von-poll.com???? ??????: 457.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 194 m²

???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

?? ??? ???????

???????? ??????????	24250029	????? ???????	457.000 EUR
????????????	ca. 136 m ²	??????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6		
????? ??????????????	2012	????????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	

???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	09.08.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	50.89 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	B
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

?? ?????????



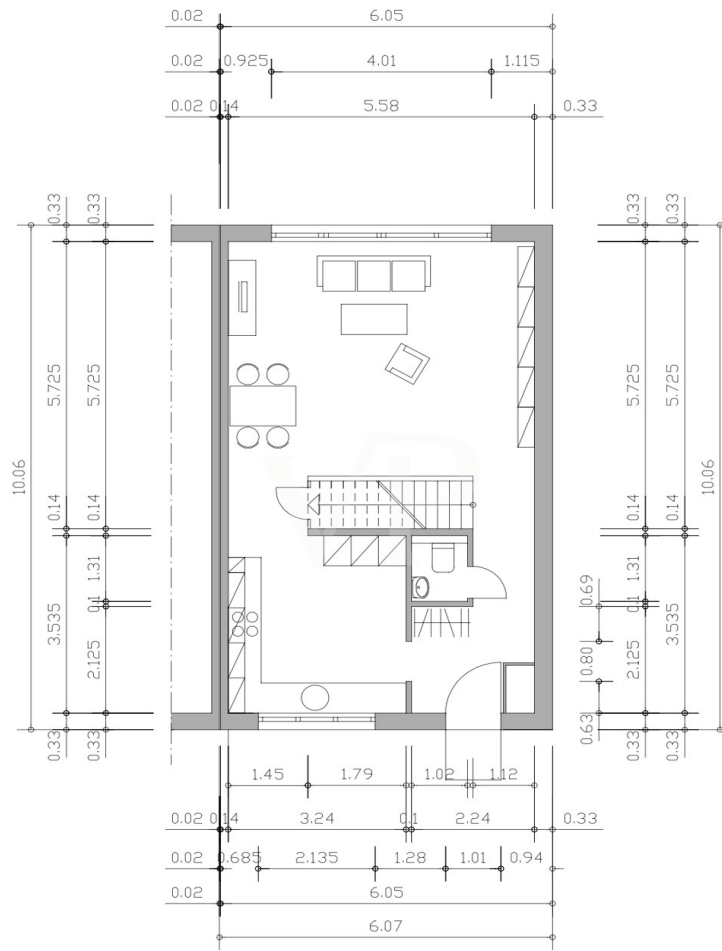
??????? ????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

?? ????????

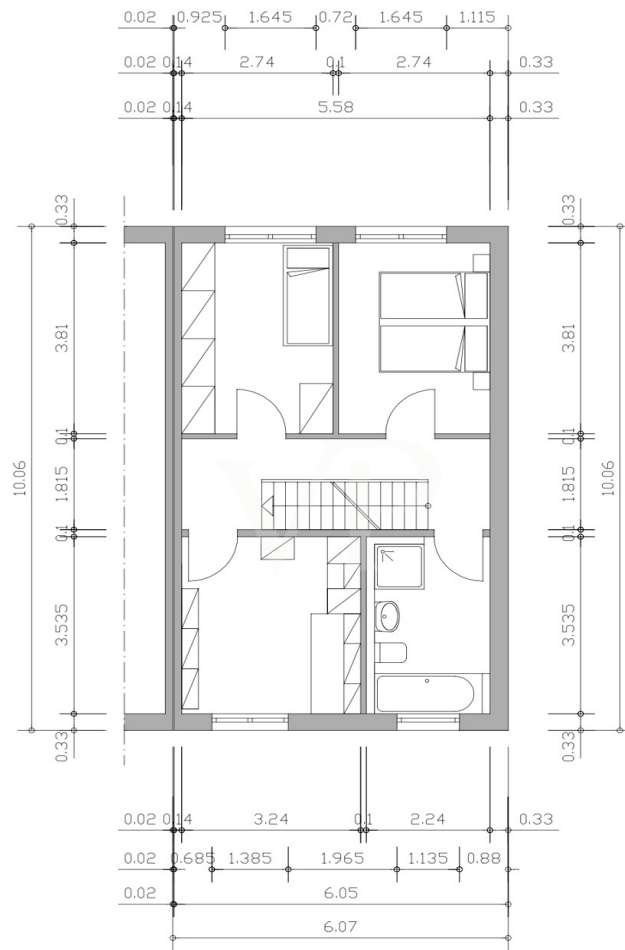


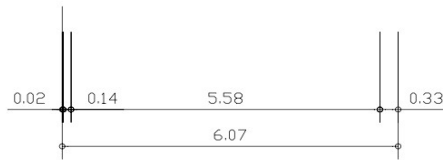
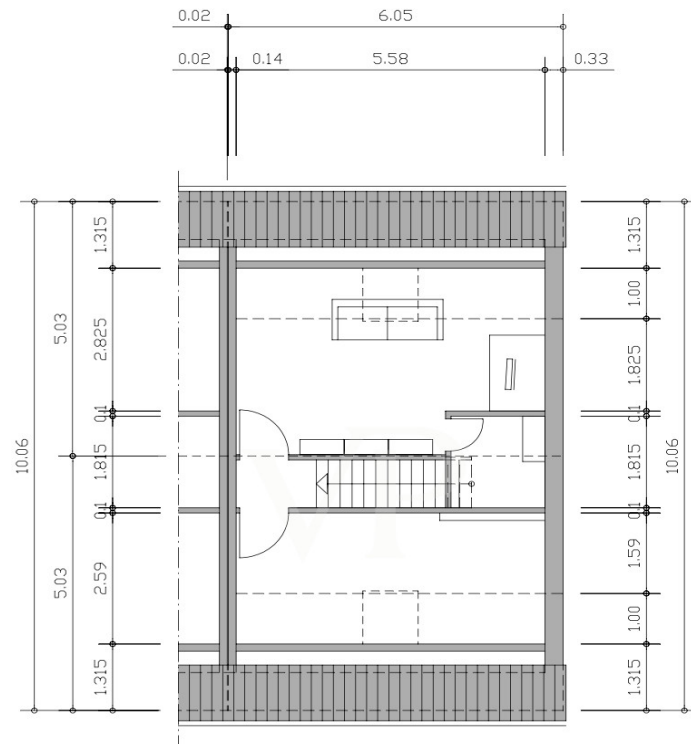
??????? ????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

???????



EG

**OG**



DG

45°

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

??? ?????? ???????????

Dieses geräumige Reiheneckhaus aus dem Jahr 2012 bietet viel Platz für die ganze Familie. Das gepflegte Haus erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die individuell gestaltet werden können. Besonders hervorzuheben ist die innovative Ausstattung der Immobilie, die sowohl Solarthermie als auch Photovoltaik umfasst. Eine Wallbox mit 11 kW rundet das Energiekonzept ab. Dadurch ist nicht nur eine umweltschonende Energiegewinnung gewährleistet, sondern auch eine deutliche Reduzierung der Energiekosten für die Bewohner. Die Terrasse ist das Highlight dieses Hauses. Per Fernbedienung lässt sich hier eine überdachte Pergola errichten und wettergeschützt verschließen. Die einzelnen Elemente lassen sich manuell steuern und können je nach Jahreszeit genutzt werden. Hier lässt es sich herrlich entspannen und die Aussicht auf den eigenen Garten genießen, auch an kälteren Tagen hat man hier einen gemütlichen Rückzugsort. Die Immobilie punktet zudem durch ihre zentrale Lage, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegenden Geschäfte gewährleistet. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lebensqualität in der Umgebung weiter steigert. Insgesamt bietet dieses Reiheneckhaus eine gute Mischung aus moderner Ausstattung, einer praktischen Raumaufteilung und einer zentralen Lage, die sowohl Familien als auch Berufstätige ansprechen wird. Die Immobilie ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit umweltfreundlicher Technologie und guter Anbindung an das öffentliche Leben sind.

???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

??? ??? ??? ????????????

Dieses moderne Reihenendhaus steht in bevorzugter Wohnlage in Wülfrath. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Auch der ÖPNV, Ärzte, Gastronomie und die Wülfrather Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die umliegenden Großstädte Düsseldorf, Essen und Wuppertal erreichen Sie mit dem Auto in 10 bis 20 Minuten.

??????? ?????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 50.89 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24250029 - 42489 Wülfrath

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alina Karla

Poststraße 9 Velbert
E-Mail: velbert@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com