

Wülfrath

# Repräsentative Villa in grüner Lage von Wülfrath

*CODICE OGGETTO: 22250007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22250007	Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Superficie netta	ca. 300 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4		
Bagni	2		
Anno di costruzione	1988	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2032	Consumo finale di energia	93.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath**

## Una prima impressione

Eine Rarität - das 1988 auf einem ca. 675 m<sup>2</sup> großen Grundstück in grüner Idylle errichtete Architektenhaus präsentiert sich mit heller Putzfassade, dreifach isolierverglasten Holzfenstern, einer rundumlaufenden Terrasse, einem großen und sehr hochwertigen Wintergarten mit faltbaren Aluminiumfensterfronten sowie einem Balkon und einer Einliegerwohnung. Der Wintergarten verfügt über eine Fußbodenheizung. Der eindrucksvolle Eingang als Herzstück führt in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Galerie, großer Fensterfront sowie Zutritt in den großen Wintergarten. Der Wintergarten sowie das Wohnzimmer verfügen je über einen hochwertigen Kamin. Das absolute Highlight ist der tolle Ausblick Richtung Haan-Ost, Düsselwald und Wülfrath Aprath. Hier können Sie Ihren Blick schweifen lassen. Die angrenzende Küche ist mit stilvollen Einbauten von Bulthaup, einer dem Farbton angepasster Granit-Arbeitsplatte (aus 2009) und technischen Geräten von Miele ausgestattet. Von hieraus hat man direkten Zugang zu einem weiteren Küchen- und Wirtschaftsraum mit Imperial-Geräten und einem zusätzlichen Abstellraum durch den man in die Doppelgarage gelangt. Durch das offene Treppenhaus gelangt man in die obere Etage. Von der Galerie aus überblickt man aus einer gemütlichen Lesecke das Wohnzimmer. Zwei nach Westen gelegene Schlafbereiche befinden sich auf der einen Seite dieser Etage. Die andere Seite betritt man über einen Gang und gelangt so zu einem Ankleidebereich, einem großen Badezimmer und einem weiteren Schlafbereich. Dieser Schlafbereich verfügt über einen großen Balkon in Richtung Süden, der mit seinem Weitblick zum Verweilen einlädt. In dem Badezimmer lädt der Whirlpool zum Baden ein. Eine Dusche und zwei Waschbecken komplementieren diesen Raum. Im ausgebauten Kellergeschoss befindet sich eine Bar mit kleinem Küchenbereich, und einem Arbeitsbereich. Dort befindet sich für Gäste ein Raum mit angeschlossenen Badezimmer und einer Sauna. Abgerundet wird diese Villa mit einer gemütlichen, schönen ca. 40 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung, die ebenfalls einen beheizten Wintergarten hat und zur Zeit noch vermietet ist. Die Wohnung kann nach Absprache sofort bezogen werden oder unkompliziert mit dem Wohnhaus verbunden werden. Abgesichert ist das Haus mit einer Alarmanlage.

**CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath**

## Tutto sulla posizione

Das idyllisch gelegene Objekt in Wülfrath ist eingebettet zwischen Wiesen und Feldern mit unbebauter Aussicht. 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 die Kühe hinter dem Haus 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 und mehr zu erreichen. Fußläufig befindet sich eine Bushaltestelle. Innerhalb von ca. 30 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 Ortes. Infrastruktur (im Umkreis von 3 km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

**CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODICE OGGETTO: 22250007 - 42489 Wülfrath

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)