

## Reihenhaus in Wülfrath

**Modernes Einfamilienhaus mit 3-4  
Zimmern, Kamin, Terrasse + Stellplatz**



Objekt-Nr. 969

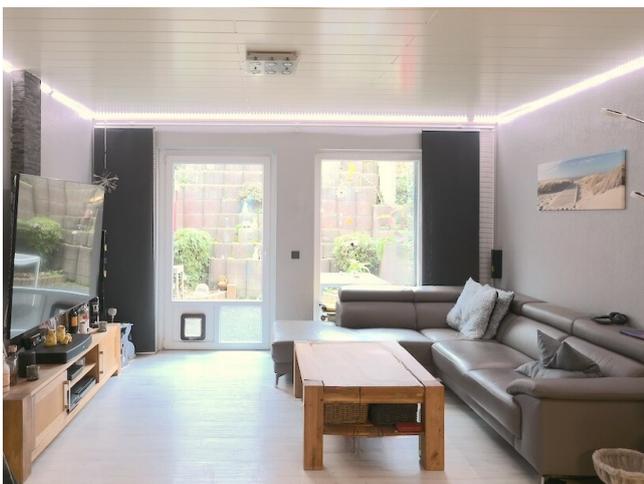
**Reihenhaus**

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Kristin Stahl  
Telefon: 02058 7822828

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1986	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	46,12 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus lässt nicht auf den ersten Blick erkennen, was in ihm steckt - ein kleines Juwel in ruhiger Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr, ideal für eine junge Familie oder ein Paar im Homeoffice. Der Garten ist überschaubar und so lässt er sich leicht pflegen.

Sie betreten Ihr neues Zuhause durch die moderne Haustür in die freundlich gestaltete Diele. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Der Eingangsbereich ist ca. 2017 neu gemacht worden. Von hier erreichen Sie das Gäste WC, das ca. 2018 neu gemacht wurde sowie die im Preis bereits enthaltene Küche, die ca. 2016 neu gemacht worden ist. Dahinter liegt der Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf die davor liegende Terrasse. Durch die etwas höher gelegene Gestaltung des Essplatzes ist dieser optisch vom Wohnbereich getrennt.

Der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. Auf der ca. 2002 neu gemachten Terrasse mit Teilüberdachung und Markise können Sie nach der Arbeit herrlich entspannen und der wunderschöne, gemauerte Kaminofen im Wohnzimmer hält Sie auch in den Übergangs- und Wintermonaten kuschelig warm.

Über die ca. 2023 modernisierte Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss zum großen Elternschlafzimmer, einem Büro/Kinderzimmer sowie ins ca. 2022 neu gemachte Badezimmer mit großer, fast bodentiefer Dusche.

Die fest installierte Raumpartreppe führt Sie in den Speicher. Dieser ist wohnlich ausgebaut, beheizt und mit drei großen Fenstern versehen. Aufgeteilt in einen abgeschlossenen Raum mit begehbarem Kleiderschrank und einen Arbeitsbereich mit einem zweiten Einbauschrack/Abstellraum bietet er sich als Hobby-/Spiel- oder weiteren Arbeitsbereich an.

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss, die Giebelfenster im Speicher sowie die Haustür wurden ca. 2020 neu gemacht.

Im Keller finden Sie die Hausanschlüsse, einen Wasch-/Heizkeller, einen Vorratsraum sowie einen großen, beheizten Mehrzweckraum. Für Ihre Autos stehen im Wohngebiet zwei Stellplätze zur Verfügung.

## Ausstattung

Das Haus ist in weiten Teilen bereits modernisiert, sodass Sie ohne großen Modernisierungsaufwand einziehen können.

- Baujahr 1986
- Ca. 92,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd-/Obergeschoss
- Ca. 23,67 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Speicher
- Ca. 46,12 m<sup>2</sup> Keller
- Grundstück ca. 130 m<sup>2</sup>
- 3 -4 Zimmer
- Bad (ca. 2022 neu)
- Gäste WC (ca. 2018 neu)
- Einbauküche (ca. 2016 neu)

- Garten in Südausrichtung mit schöner Terrasse (Ca. 2002 neu), Teilüberdachung und Markise
- Gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer
- Wärmeschutz-Kunststofffenster von ca. 2020
- Neue Haustür von ca. 2020
- Neue Brennwerttherme Wolff von ca. 2018
- 2 Stellplätze
- Energieverbrauchsausweis
- Hauptenergieträger Gas
- Energieeffizienzklasse C
- Endenergieverbrauch 75,79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder sonstiger Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Sie denken auch darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel.: 0151 223 865 37

[www.immobiliestahl.de](http://www.immobiliestahl.de)

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Unser Tipp:

Besprechen Sie schon vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit Ihrer Hausbank. So erlangen Sie Sicherheit bei der Kaufplanung und verschaffen sich Handlungsschnelligkeit für die Kaufentscheidung. Viele Eigenheimträume sind schon zerplatzt, weil die Klärung der Finanzierung im Nachhinein zu viel Zeit in Anspruch genommen hat.

Bevor wir uns vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause doch bequem in einer 360-Grad-Besichtigung an Ihrem PC kennen. Kopieren Sie einfach diesen Link

<https://360tour.immobiliestahl.de/969>

in Ihren Internetbrowser und loggen Sie sich in Ihre favorisierte Immobilie ein. Danach können Sie diese attraktive Immobilie sofort am PC virtuell und in 360° besichtigen.

Sie denken auch darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne und unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist

beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. 0151 - 223 865 37

info@immobilienstahl.de

Ich verkaufe Immobilien mit ♥ und Sachverstand!

Dipl.Kffr. Kristin Stahl

Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Immobilien

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

Regionaldirektorin im Bundesverband der Immobilienwirtschaft (BVF)

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2024

Focus Top-Immobilienmakler 2024

IDA Award 2024

## Lage

Dieses attraktive Reihenendhaus liegt ruhig in einer Sackgasse des beliebten Wohngebiets ‚Am Braken‘ ohne Durchgangsverkehr mit vielen weiteren Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft. Die Lage ist ruhig und sehr privat.

Die Sie umgebende Natur ist nur wenige Schritte entfernt und lädt zu herrlichen Spaziergängen ein. Trotzdem sind Sie verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bushaltestelle ist nicht weit weg und mit dem Auto erreichen Sie die A535 in nur wenigen Minuten.

Wenn Sie Wert auf eine einmalige Lage am Rand der Natur und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung legen, dann passt dieses Haus perfekt für Sie.

In Wülfrath gibt es mehrere Kita's und Grundschulen, ein Gymnasium, eine Sekundarschule sowie eine freie aktive Gesamtschule. Auch viele Sportmöglichkeiten gibt es in Wülfrath:

- Mehrere Sporthallen (Turnen, Handball, Judo...)
- Reitsportanlage
- Tennisclubs
- Fußballplätze und Leichtathletik
- Schwimmbad
- Fitnessstudios
- in unmittelbarer Nachbarschaft den Golfclub Mettmann
- und vieles mehr...

Die umliegenden Großstädte, der Flughafen Düsseldorf, die Rheinschiene und das Ruhrgebiet sind mit dem Auto innerhalb von 30 Minuten zu erreichen.

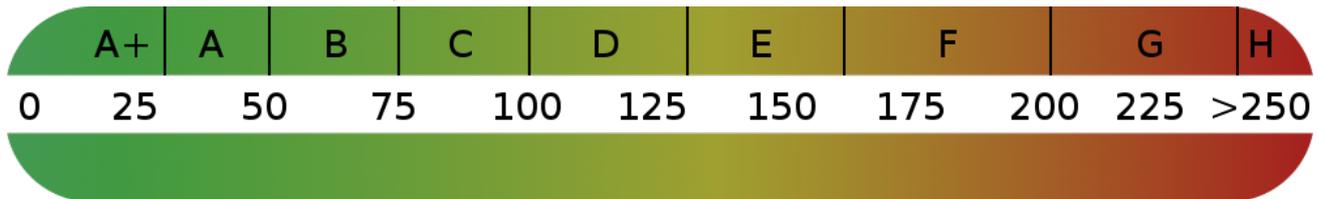
Wülfrath liegt im Herzen NRW's. Es hat sich trotz seiner Nähe zu den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Wuppertal und Essen einen dörflichen Charakter erhalten und ist ein idealer Standort zum Leben und Arbeiten. Die harmonische Verbindung städtischer Infrastruktur mit naturnaher Idylle macht Wülfrath mit rund 22.000 Einwohnern zu einer lebenswerten Stadt.

## **Courtage**

Courtage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	75,79 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Kamin

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Elternschlafzimme

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Ausgebauter Speicher Hobby

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Speicher Büro



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohngebiet am Braken

## Ihre Ansprechpartnerin



**Tel.: 0151 223 865 37**  
**info@immobilienstahl.de**

## Dipl.-Kffr. Kristin Stahl

Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)  
Gutachterin für die Immobilienbewertung  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl.-Sachverständige (DIA) für die  
Immobilienbewertung

### Ehrenämter

Mitglied im Gutachterausschuss Velbert  
Regionaldirektorin im Bundesverband der  
Immobilienwirtschaft (BVF)

### Auszeichnungen

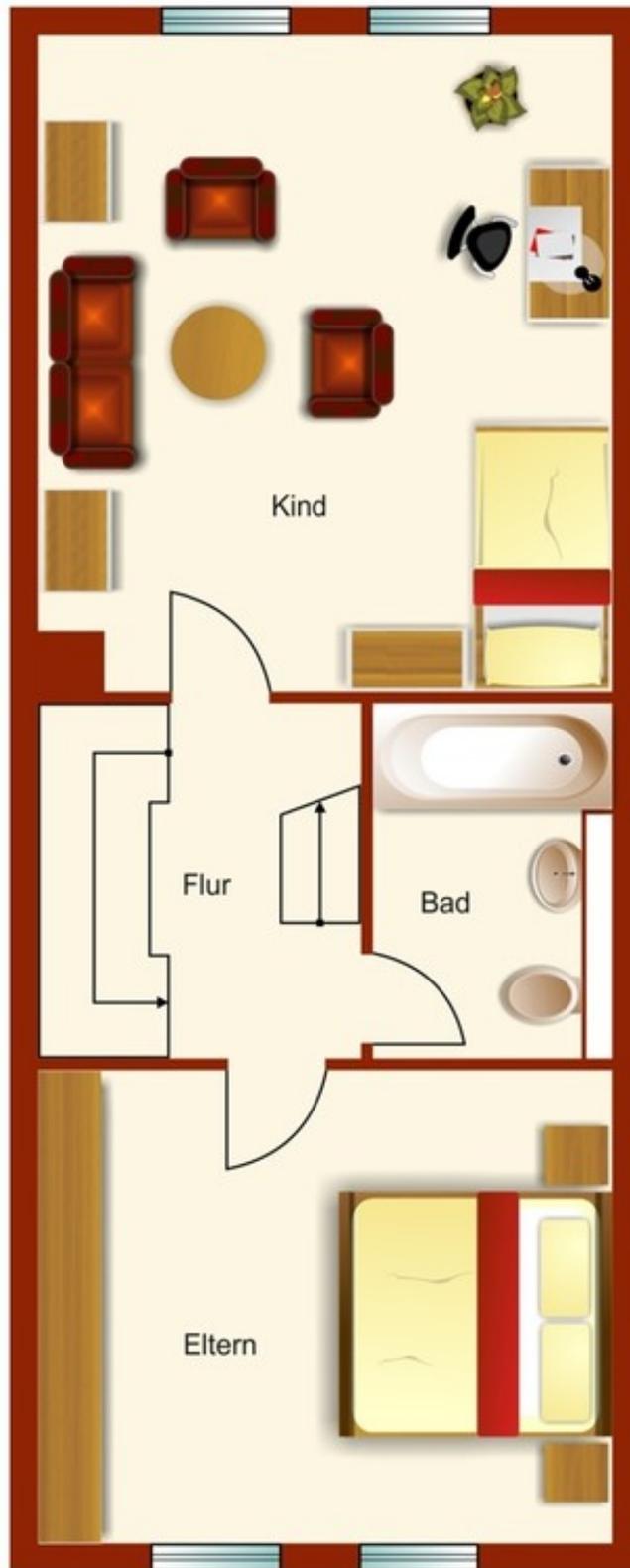
BELLEVUE Best Property Agent 2024  
Focus Top-Immobilienmakler 2024

# Exposé - Grundrisse



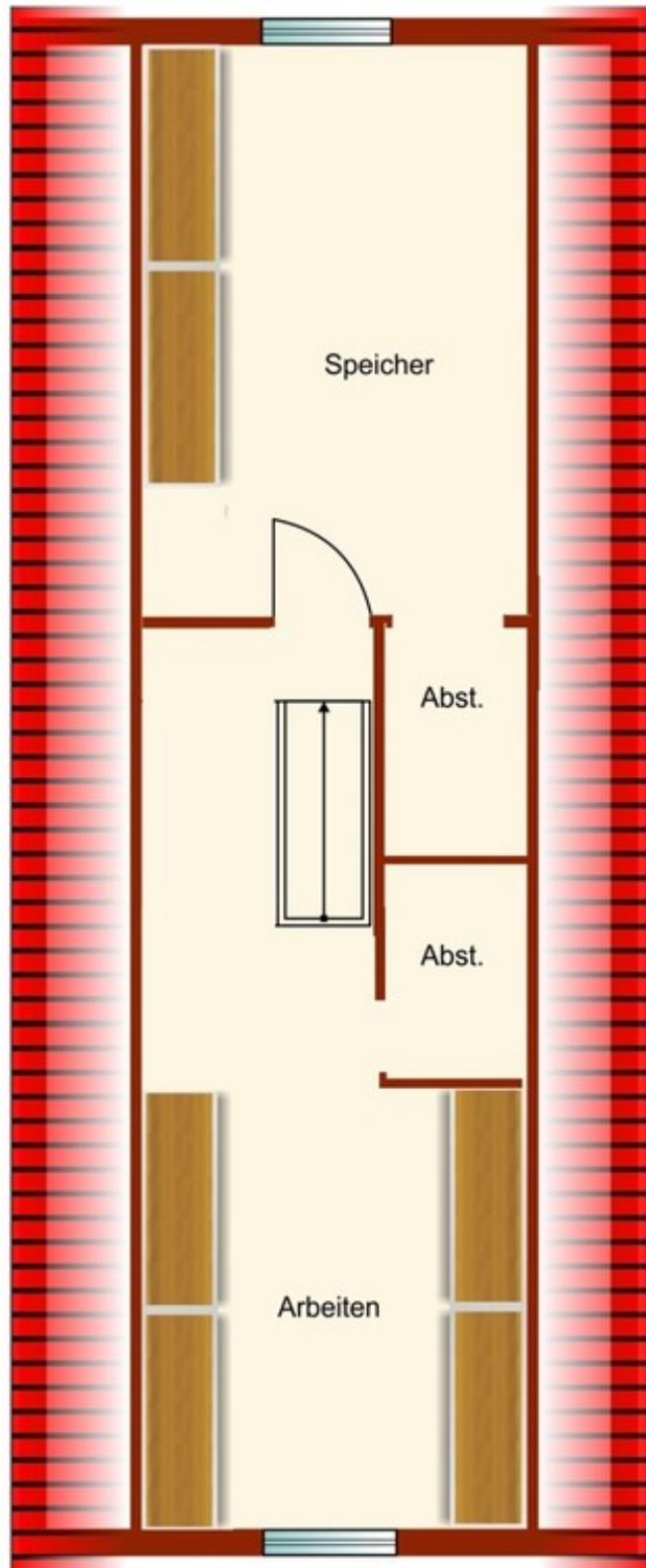
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Speicher

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG