

Exposé

Doppelhaushälfte in Wülfrath

- **Mehrgenerationenhaus mit Wintergarten & großem Garten in ruhiger Lage von Wülfrath**



Objekt-Nr. OM-434455

Doppelhaushälfte

Verkauf: **575.000 €**

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	652,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	255,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Wülfrath bietet mit ca. 185 m² Wohnfläche auf drei Etagen außergewöhnlich viel Platz für Familien, mehrere Generationen, Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Vermieten.

Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils mit etwa 90 m² Wohnfläche, so dass flexible Nutzungsmöglichkeiten bestehen – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenlösung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der über die gesamte Breite des Wohnzimmers verläuft und einen wunderschönen Blick in den nach Süden ausgerichteten Garten bietet. Hier entsteht ein heller und gemütlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Der große Garten mit Teichanlage und Kois, Terrasse und viel Grün bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben zwei praktischen Abstellräumen über eine Sauna, einen Partykeller und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2021 modernisiert.

Durch die vorhandene Abgeschlossenheitserklärung der beiden Wohnungen ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Diese Immobilie ist von Privat und somit OHNE Maklergebühren!!!!

Sehr geehrte Makler/innen, bitte sehen Sie unbedingt von Nachfragen bezüglich einer Vermarktung der Immobilie ab, wir verbitten uns das ausdrücklich und haben keinerlei Interesse daran!

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 185 m²

Grundstück: ca. 652 m²

Zimmer: 7

1. & 2. OG: vier Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder & ein Balkon mit Zugang zum Garten

Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Kachelofen im Wohnzimmer, davor ein großer Wintergarten über die gesamte Hausbreite

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- großzügiger Wintergarten (2021 erneuert)
- großer Garten mit Gartenteich und Kois
- insgesamt 3 große Terrassenflächen am Haus, am Teich und eine vor dem Haus für den Aufstellpool
- ausgebauter Dachbereich mit zusätzlichen Zimmern
- Kachelofen im Wohnzimmer
- vollständig unterkellert
- Sauna mit Saunadusche

- Partykeller und Hobbyräume

- Hauswirtschaftsraum

Parkmöglichkeiten: eine Garage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

Es wird aus organisatorischen Gründen erst Ende April/Anfang Mai wieder die Möglichkeit zur Besichtigung der Immobilie geben. Bitte melden Sie sich sehr gerne bei mir, um in diesem Zeitraum einen Termin zur Besichtigung wahrnehmen zu können.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Wülfrath, einer attraktiven Stadt im Städtedreieck zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Essen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Über die A535, A46 und A3 erreichen Sie schnell:

- Wuppertal (ca. 20 Minuten)

- Essen (ca. 25 Minuten)

- Düsseldorf (ca. 30 Minuten)

Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohngebiete und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten

- Ärzte

- Kindergärten und Schulen

- Sport- und Freizeitangebote.

Die Innenstadt von Wülfrath ist nur etwa 800 Meter entfernt.

Auch Schulen sind bequem erreichbar:

Grundschule Lindenstraße: ca. 170 m

Städtisches Gymnasium Wülfrath: ca. 300 m

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Wintergarten von Rückseite



Teich mit großen Kois

Exposé - Galerie



Garten im Herbst



Außentreppe zum 1. OG

Exposé - Galerie



Blick WZ EG in Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Schuppen

Exposé - Galerie



Garten



Haus und Garten

Exposé - Galerie



Blick über das Grundstück



Blick über das Grundstück

Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Wintergarten



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Ofen vom Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Eßzimmer EG



Flur EG



Ofen von Flurseite EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Blick aus Küche 1.OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Eßzimmer 1. OG



Masterbad 1. OG



Gästebad/Bad für 3.OG

Exposé - Galerie



1. Zimmer 3. OG



2. Zimmer 3.OG

Exposé - Galerie



Partykeller



Sauna



Saunadusche im Keller

Exposé - Galerie



Terrasse/Aufstellpoolplatz



Aufstellpool im Garten



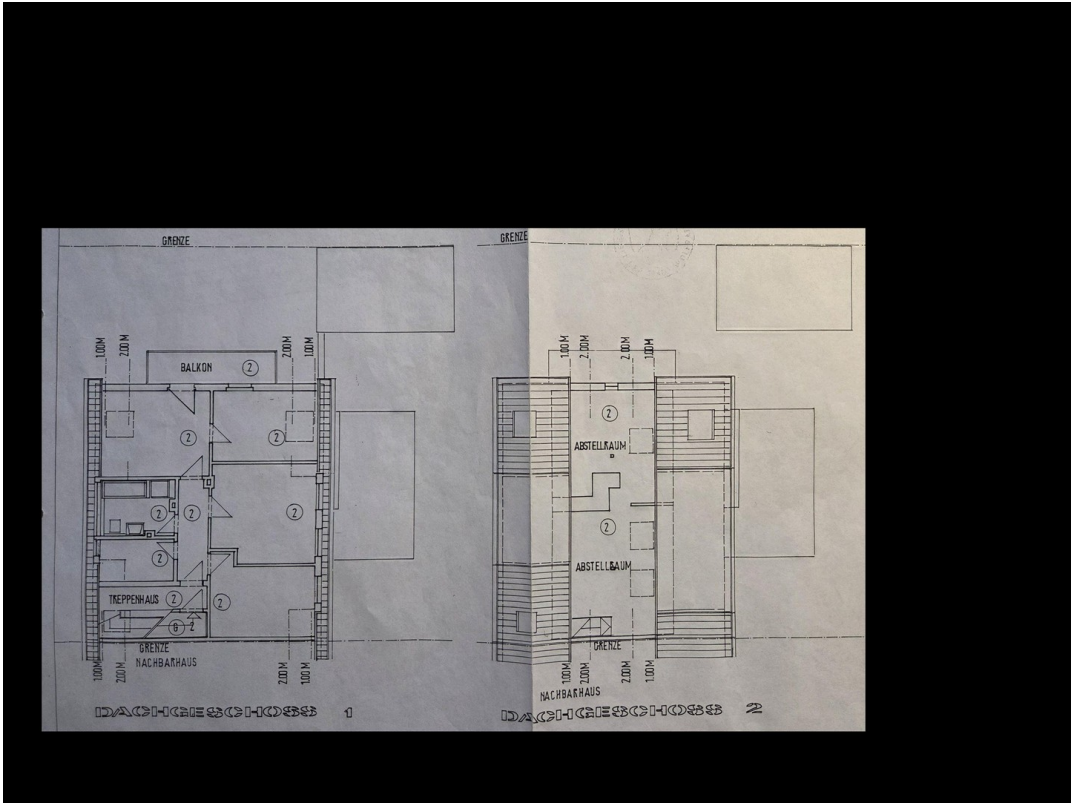
Gartenschuppen und Garage

Exposé - Galerie

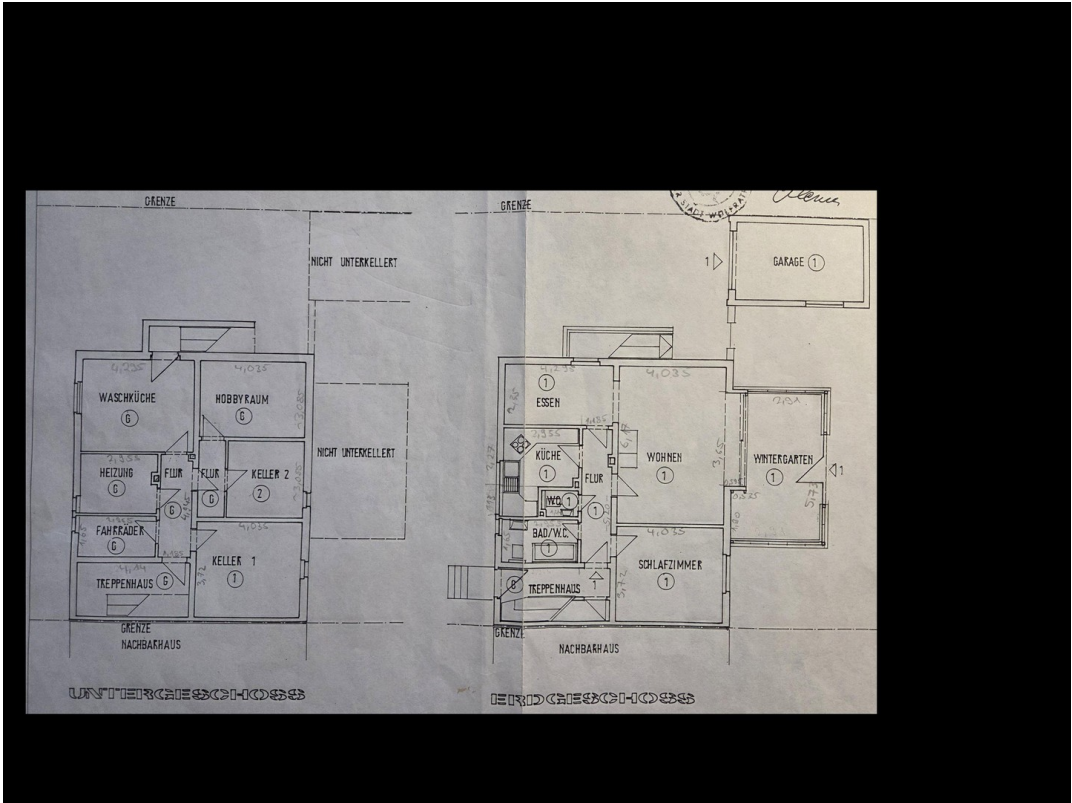


Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG & DG



Grundris EG & Keller