

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wülfrath Freistehendes 1-2Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-312167**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Doris Hildebrand

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.10.2024
Grundstücksfläche	991,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	242,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Refugium sucht eine(n) neuen Liebhaber(in).

Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

1. Als Firmenrepräsentanz :

Sie empfangen Ihre Gäste auf dem großzügigen Eingangsbereich mit Vorplatz (ca. 110m<sup>2</sup>). In der Doppelgarage (ca. 50m<sup>2</sup>) mit Satteldach, hinter dem schmiedeeisernen Tor finden 2 Wagen gut Platz.

Durch die schwere Eichenholz- Haustüre, die zur ca. 26m<sup>2</sup> großen Diele mit eingebauter Garderobe und Holzgetäfelte Kassettendecke führt, heißen Sie die Gäste in Ihrem Arbeitszimmer willkommen.

2. Als Mehrgenerationenhaus :

Durch die Reaktivierung eines 2. Eingangs oder des Anbaus eines zusätzlichen Vollgeschosses, können Sie diese Immobilie für Ihre Zwecke problemlos erweitern.

Die Bausubstanz :

In Massivbauweise mit Satteldach um 1900 errichtet,

ca. 1968 umgebaut

1978 Wintergarten

1980 Anbau, Schwimmbad und Gesamtmodernisierung

1996 Garage

Werterhaltende Maßnahmen -u.a.. Unterdachdämmung -neue Gas-

Brennwerttherme- wurden ständig durchgeführt.

Teilmodernisierung-renovierung in den Jahren 2022-2023 .

Grundstücksgröße gesamt: 991 qm, optimaler Zuschnitt.

## Ausstattung

EG : Hier befindet sich die ca. 26m<sup>2</sup> große Diele mit eingebauter Garderobe und Holzgetäfelte Kassettendecke.

Das klassische ca. 36 m<sup>2</sup> Arbeitszimmer betritt man durch eine zweiflügelige Rundbogentüre. Sie verfügen über einen wandbündigen Einbauschränk.

Auch hier gibt es Parkett, Kassettendecke und den Blick zum Garten.

Das Wohnzimmer mit ca. 36 m<sup>2</sup> bietet Ihnen einen Naturstein-Innen-Kamin, Echtholztüren, Exoten-Parkett und schließt sich an den Wintergarten (ca. 22m<sup>2</sup>) mit hochwertigem Fliesenboden an. Machen Sie es sich entweder am Innenkamin gemütlich oder schauen durch Glasschiebetüren zur Terrasse.

Auch das ca. 16 m<sup>2</sup> große Esszimmer, neben dem Wintergarten, hat Echtholz-türe, Parkett und weitem Blick auf den großen Garten.

Unmittelbar neben dem Esszimmer liegt die ca. 15 m<sup>2</sup> große Küche mit italienischem Fliesenboden .

Das Gäste-WC mit ca. 3 m<sup>2</sup> ist im Liebhaberflair gefliest.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein kleiner Abstellraum.

Im ca. 80 m<sup>2</sup> großen OG befindet sich das ca. 22 m<sup>2</sup>große Schlafzimmer mit großem Fenster und Balkon. Der Bodenbelag ist hier Vinylboden.

Den Wohnraum, der ca. 30 m<sup>2</sup> groß ist, kann man gut in zwei Räume teilen. Auf dem Boden ist Teppich verlegt.

Das Bad, aufwändig gefliest, hat auf ca. 14 m<sup>2</sup> eine Rundbadewanne, WC, Bidet, Doppel-Waschtisch.

Zusätzlich sind im OG 2 Abstellräume mit ca. 5 m<sup>2</sup>, ein Gäste- WC und der Flur ca. 9 m<sup>2</sup> mit Einbauschränk.

Im ca. 183 m<sup>2</sup> ausgebautem Untergeschoß befinden sich das Hallenbad mit 10 m x 4 m Schwimmbecken mit Jet-Stream - Anlage und Boden-Whirlpool.

Es gibt auch eine Sauna, Dusche und Umkleideraum.

Der Fitnessraum oder Partyraum mit ca. 57 m<sup>2</sup> mit Bar und Sitzecke ist schon etwas Besonderes .

Zumal Sie einen direkten Zugang zum Außenbereich mit der ca. 180 m<sup>2</sup> großen Terrasse, dem schönen Garten mit ca. 500 m<sup>2</sup>, mit Kamin haben .

Er ist mit Bäumen u. Sträuchern und Zaunanlage eingefriedet.

In Kellerräumen befinden sich außerdem der Heizungskeller, Waschkeller, Weinkeller, und Vorratsraum.

Die Doppelgaragenhaus mit 50 m<sup>2</sup> erreicht man nicht nur über den

Vorplatz von ca. 110 m<sup>2</sup> mit elektrischem Einfahrtstor, sondern auch über die Terrasse.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Der Hausverkauf findet im offenen Bieterverfahren statt. Daher ist der angegebene Verkaufspreis eine Verhandlungsbasis.

## **Lage**

Mikrolage:

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Schlupkothlen /Koxhof.

Die Düssel ist ca. 100m und der Panorama – Radweg, der Neandertal- Wanderweg sind in 300m Nähe.

Im Umkreis von 3 km befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten,

zahlreiche Restaurants und Cafés, Schulen, Kindergärten.

Die vollständige ärztliche Versorgung ist in 7 Autominuten erreichbar.

Vom Grundstück sind es 5 Minuten fußläufig zum Panorama Radweg mit Anbindung an das Fahrrad- Trassennetz und Wanderwege rundum Mettmann/Wuppertal.

Über die B7 ist Wülfrath an die A535 – Essen - und A46 – Düsseldorf angebunden. Trotz der Nähe zur A535 liegen Haus und Garten ruhig.

Die Bushaltestelle nach Wuppertal ist unmittelbar erreichbar.

Knapp 30 Autominuten zum Flughafen Düsseldorf .

Allgemeines Wohngebiet .

Wülfrath ist eine mittlere kreisangehörige Stadt mit ca.21.000

Einwohnern im Kreis Mettmann mit positiver Bevölkerungs-entwicklung und überdurchschnittlichen

Kaufkraft (Index 103) .

Sie ist 11km von Wuppertal und 19km von Düsseldorf entfernt.

Wülfrath verfügt über alle notwendigen Schulen, Kindergarten und vollständige ärztliche Versorgung vor Ort.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Hallenbad



Blick von der Diele ins Haus

# Exposé - Galerie



Einbauschränk im Arbeitszimmer



Wintergarten mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Wintergarten



Blick ins Esszimmer

# Exposé - Galerie



Liebhaber Gäste WC



Aufgang zum OG



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer OG

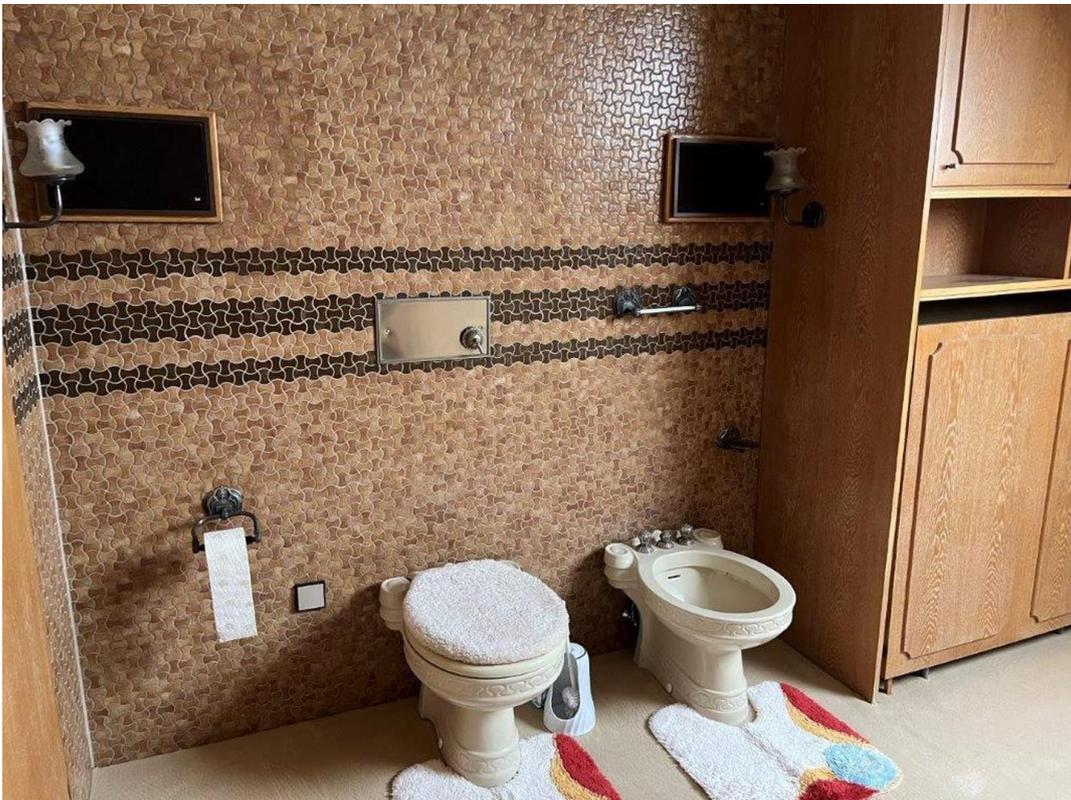


Rundbadewanne

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer OG



WC und Bidet

# Exposé - Galerie



Fitness und Gesellschaftsraum



Dusche beim Hallenbad



Sauna

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Doppelgarage mit Vorplatz

# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



neue Heizung