

Exposé

Einfamilienhaus in Wülfrath

Freistehendes 1-2 Familienhaus, Hallenbad, Terrasse



Objekt-Nr. **OM-322374**

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Doris Hildebrand

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	991,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	242,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	233,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnanlage sucht einen(e) Liebhaber(in).

Diese vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie lassen sie zu etwas Besonderem werden.

HAUS MIT EINEM BESONDEREN FLAIR :

Durch das Hallenbad mit Fitnessraum und Sonnenterrasse, bietet es dem Eigentümer den Luxus der optimalen Fitness.

Das große Wohnzimmer in Verbindung mit dem Wintergarten vermittelt die Großzügigkeit des Wohnens.

Die Lebensart des Landhausstils spiegelt sich in der Innenausstattung und dem Parkett wieder.

HAUS ALS FIRMENREPRÄSENTANZ :

Sie machen den bestmöglichen Eindruck durch den großzügigen Eingangsbereich mit großem Vorplatz(ca.110m²) hinter dem schmiede- eisernen Tor und der Doppelgarage (ca.50m²) mit Satteldach.Die schwere Eichenholz- Haustüre , zur ca.26m² großen Diele mit eingebauter Garderobe und holzgetäfelter Kassettendecke runden diesen Eindruck ab.

MEHRGENERATIONENHAUS :

Nach Umbau - oder Erweiterungsbaumaßnahmen durch ein zusätzliches

Vollgeschoss oder die Reaktivierung eines 2. Eingangs wird das Haus auch für 2 – 3 Generationen gut nutzbar.

Die Bausubstanz :

In Massivbauweise mit Satteldach um 1900 errichtet,

ca.1968 umgebaut

1978 Wintergarten

1980 Anbau ,Schwimmbad und Gesamtmodernisierung

1996 Garage

Werterhaltende Maßnahmen wurden ständig durchgeführt -u.a..

Unterdachdämmung 13cm-neue Gas-Brennwerttherme-.

Teilmodernisierung/Renovierung in den Jahren 2022-2023 .

Grundstücksgröße gesamt: 991 qm, optimaler Zuschnitt.

Im ca. 160 m² großen EG :

Die ca. 26 m² große Diele mit Echtholz-Garderobe repräsentiert den großzügigen Empfangsbereich.

Das klassische ca. 36 m² Arbeitszimmer betritt man durch eine zweiflügelige Rundbogentüre. Es ist ausgestattet mit einem Massivholz-Einbauschränk und Kassettendecke, Fliesenboden, Glasschiebetüren zur Terrasse.

Das Wohnzimmer mit ca.36 m² verfügt über einen Naturstein-Innen-Kamin, Echtholztüren, Exoten-Parkett.

Es schließt sich mit ca.22 m², der Wintergarten mit hochwertigem Fliesenboden an. Auch hier gibt es einen Innenkamin, Glasschiebetüren zur Terrasse oder

Durchgang in das ca. 16 m² große Esszimmer mit Echtholztüre, Parkett und weitem Blick auf den großen Garten an.

An das Esszimmer schließt sich die ca.15 m² große Küche mit italienischem Fliesenboden an.

Das Gäste-WC mit ca.3 m² ist im Liebhaberflair gefliest.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein kleiner Abstellraum.

Im ca. 80 m² großen OG befinden sich

das Schlafzimmer mit ca. 22 m². Es ist ausgelegt mit Vinylboden und hat ein großes Fenster und Balkon.

ein Wohnraum, ca. 30 m² , bei Bedarf gut teilbar in zwei Räume. Auf dem Boden ist Teppich verlegt.

Das Bad, aufwändig gefliest, hat auf ca. 14 m² eine Rundbadewanne, WC, Bidet, Doppel-Waschtisch.

Zusätzlicher Stauraum im OG in 2 Abstellräumen mit ca.5 m²und im Flur ca. 9 m² mit Einbauschränk.

Hier finden Sie ein weiteres Gäste- WC.

Im ca.183 m² ausgebautem, beheiztem Untergeschoß befinden sich das

Hallenbad mit 10 m x 4 m Schwimmbecken mit Jet-Stream - Anlage und Boden-Whirlpool und Ausgang zur Gartenterrasse

Zum optimalen Training in dem ca.57 m² großen Fitnessraum mit Saunaanlage, gehört natürlich auch die Bar und Sitzecke mit Sitzecke.

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

Der Außenbereich begeistert mit der ca. 180 m² großen Terrasse, dem schönen Garten mit ca. 500 m², mit Kamin, mit Bäumen u. Sträuchern eingefriedet und Zaunanlage.

Das Doppelgaragenhaus mit 50 m² erreicht man über den Vorplatz (ca. 110 m²) durch das elektrische Einfahrtstor.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hallenbad

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Eingang

Exposé - Galerie



Blick von der Diele ins Haus



Einbauschränk im Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten mit Kamin



Wohnzimmer und Wintergarten

Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer



Liebhaber Gäste WC



Aufgang zum OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Großes Zimmer OG

Exposé - Galerie

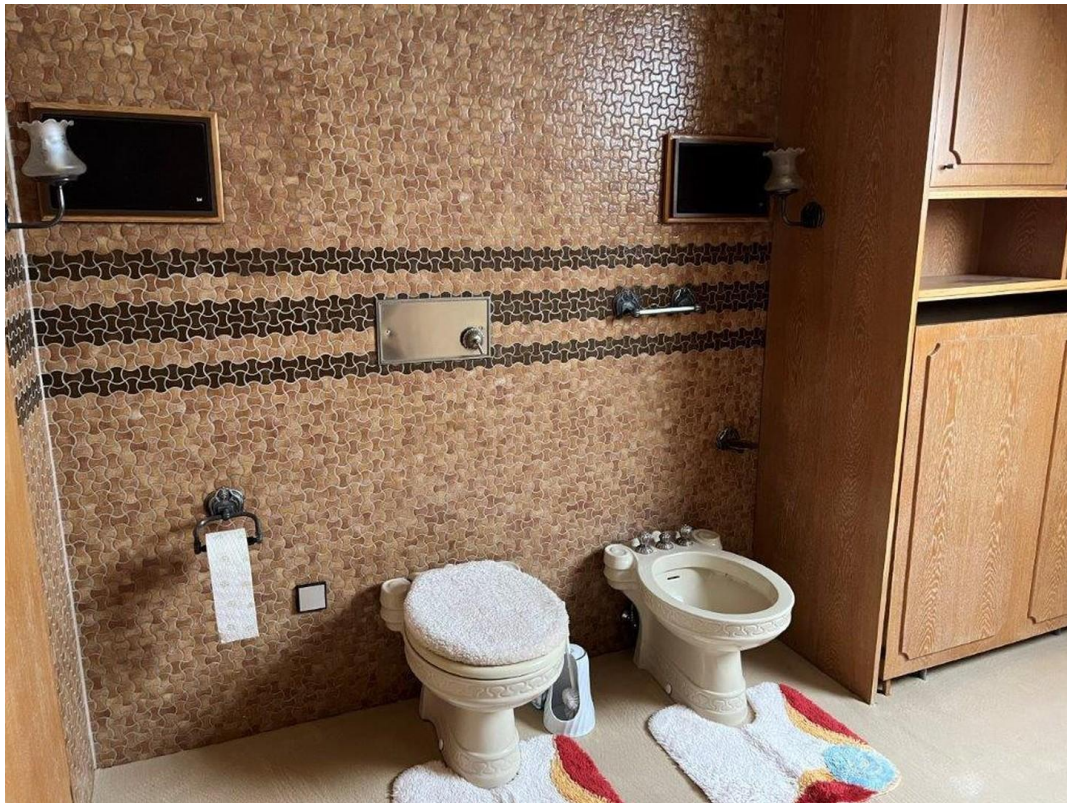


Rundbadewanne



Großes Zimmer OG

Exposé - Galerie

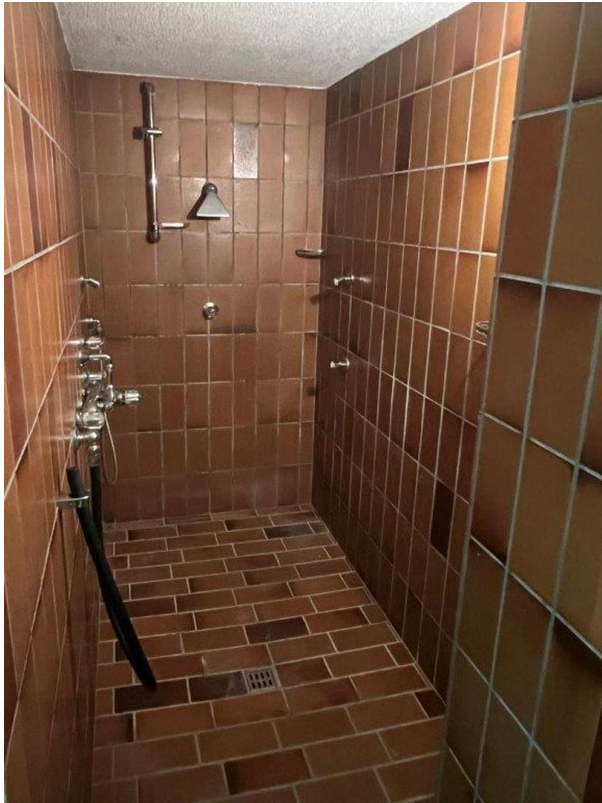


WC und Bidet

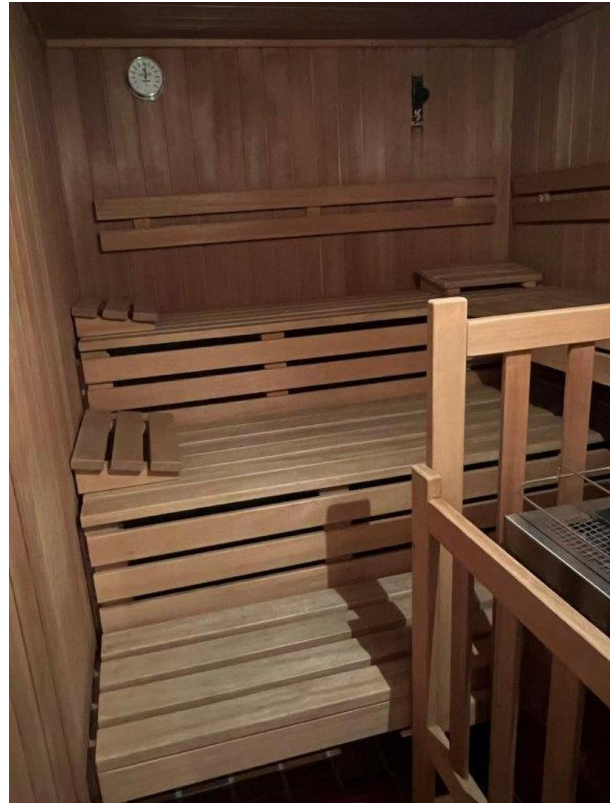


Fitness und Gesellschaftsraum

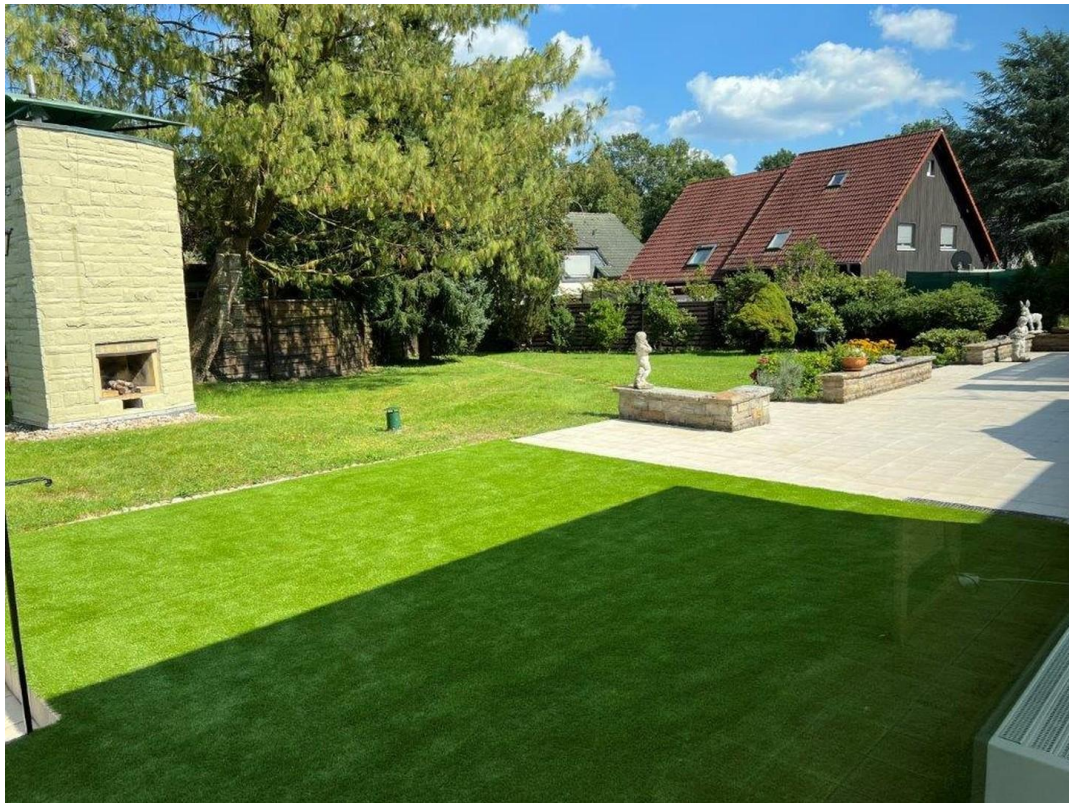
Exposé - Galerie



Dusche beim Hallenbad



Sauna



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie

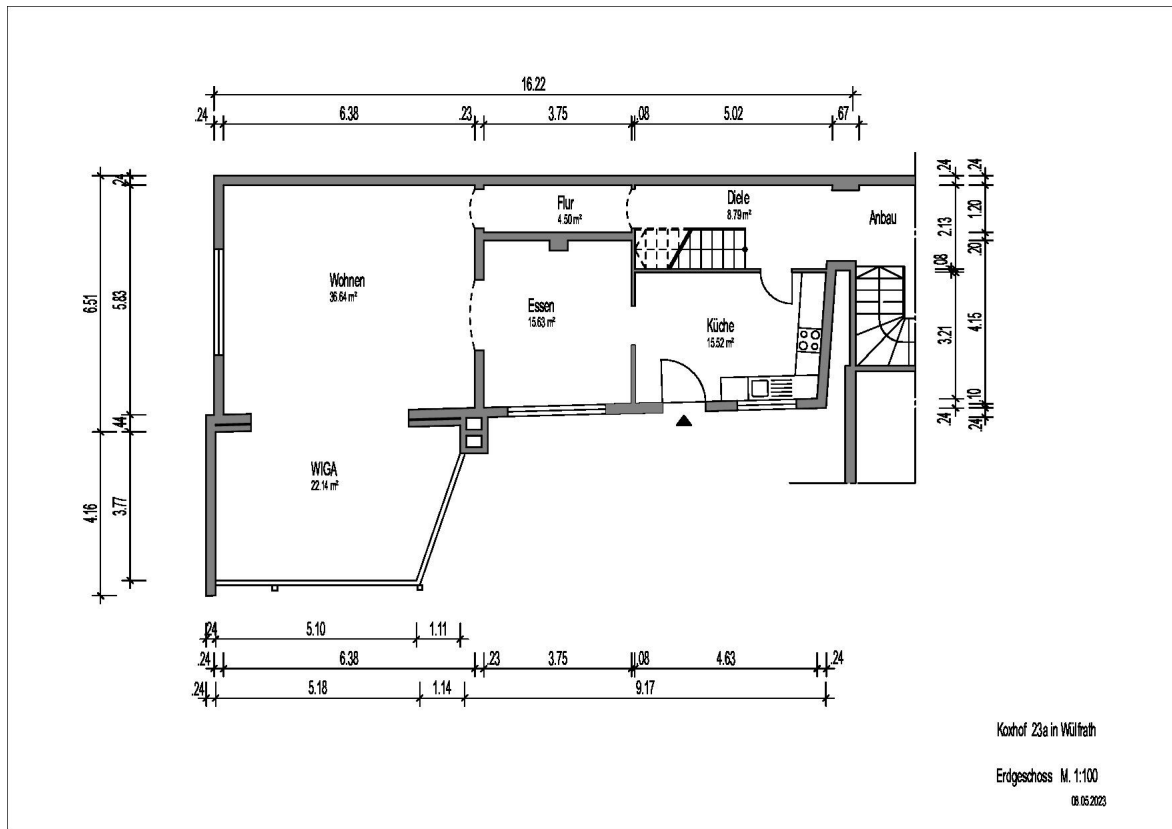


Doppelgarage mit Vorplatz

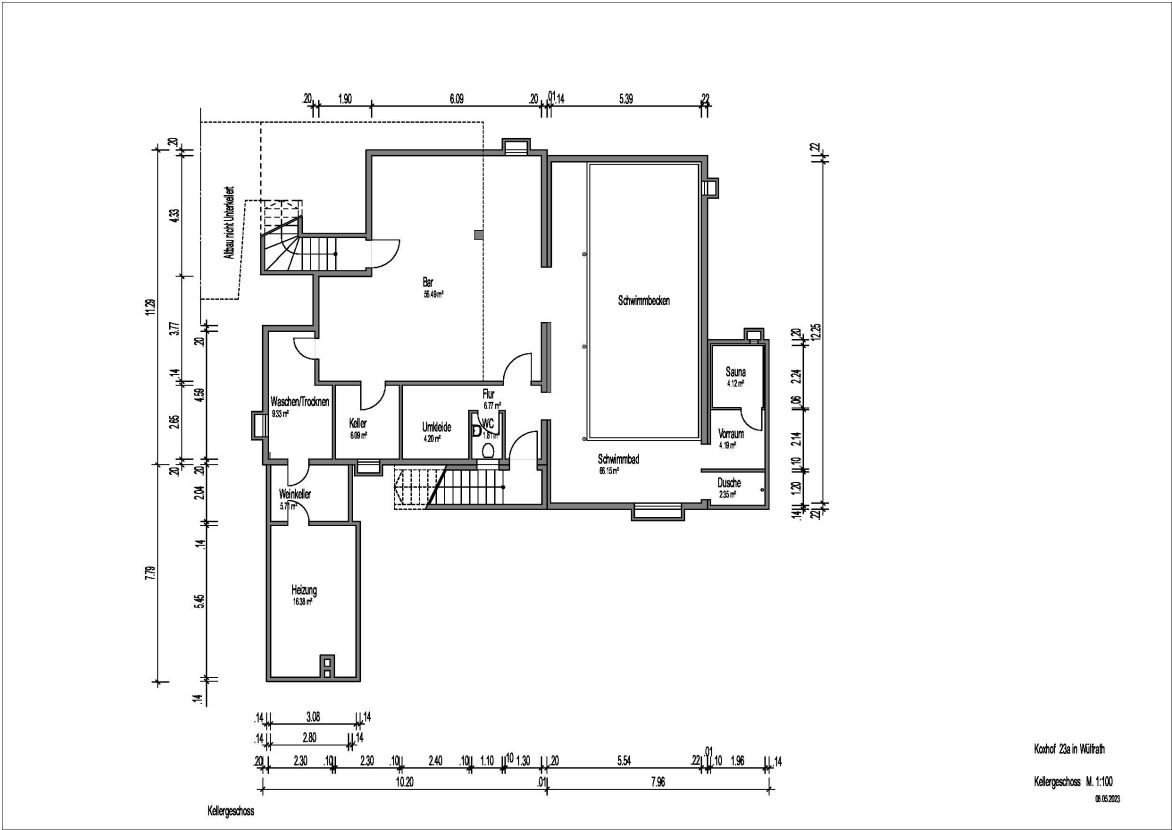


neue Heizung

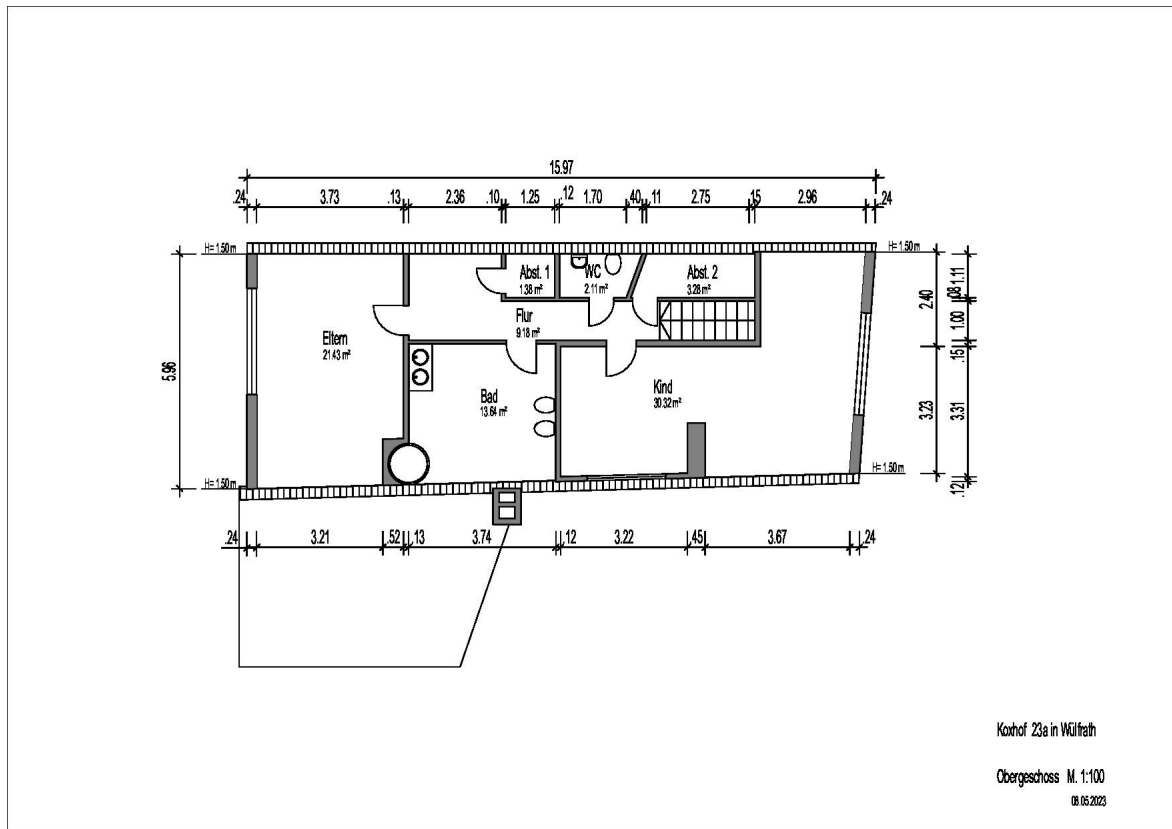
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

