



Haus

**Top-Zustand:
Familienfreundliches Reihenhauses
mit Garage und Carport in
Wülfrath**

**Objekt-Nr.:
20006-7096**

Haus zum Kauf

in 42489 Wülfrath-Innenstadt





Details

Preise	Kaufpreis	447.300 €
Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	ca. 136 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 55 m²
	Grundstücksfläche	ca. 173 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1987
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Parkett
	Kabel/Sat-TV	✓
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Willkommen in diesem äußerst gepflegten Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1987, das durch seinen durchdachten Grundriss und die laufenden Modernisierungen überzeugt. Auf ca. 136 m² Wohnfläche* und insgesamt fünf Zimmern bietet diese Immobilie ideale Bedingungen für Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger und grüner Wohnlage suchen. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus Sie das Gäste-WC, die Küche sowie den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich erreichen. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich besticht durch eine große Fensterfläche mit direktem Zugang zur Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Das Obergeschoss verfügt über mehrere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Zudem befindet sich hier das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das wohnlich genutzte Dachgeschoss bietet ein bis zwei weitere Zimmer und eignet sich ideal als Hobbyraum. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder Nutzfläche. Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Carport runden das Angebot ab. Dank regelmäßiger Pflege und fortlaufender Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem außerordentlich guten Zustand und ist sofort bezugsfähig. *Die Wohnfläche verteilt sich folgendermaßen: ca. 110 m² genehmigte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zzgl. ca. 26 m² wohnliche Nutzfläche im Dachgeschoss
Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 18.11.2025; Endenergieverbrauch Wärme: 114 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser; wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas; Energieeffizienzklasse: D, Baujahr: 1987

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist modernisiert und äußerst gepflegt. Durch fortlaufende Verbesserungen wurde das Wohnniveau kontinuierlich an heutige Anforderungen angepasst. Die Immobilie bietet eine solide Basis, kombiniert mit zeitgemäßen Elementen - ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, gute Substanz und direkte Bezugsfähigkeit legen. Nachfolgend erhalten Sie einen strukturierten Überblick über die Ausstattung: Wände und Decken - Raufasertapete, weiß gestrichen - Teilweise weiß gestrichene Holzdecken Bodenbeläge - Erd- und Obergeschoss: überwiegend hochwertiger



Parkettboden, teilweise Fliesen - Dachgeschoss: Teppichboden Fenster und Türen - Dreifachverglaste Kunststofffenster (2017) - Rollläden, teilweise elektrisch - Holzinnentüren Sanitäre Ausstattung - Erdgeschoss: Gäste-WC - Obergeschoss: Badezimmer mit Dusche und Badewanne Technik - Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung (2018) - Photovoltaikanlage und Speicher (2020) Außenbereich und Nebenräume - Terrasse mit elektrischer Markise - Gartenhaus - Voll unterkellert - Garage mit elektrischem Tor - Carport

Sonstiges

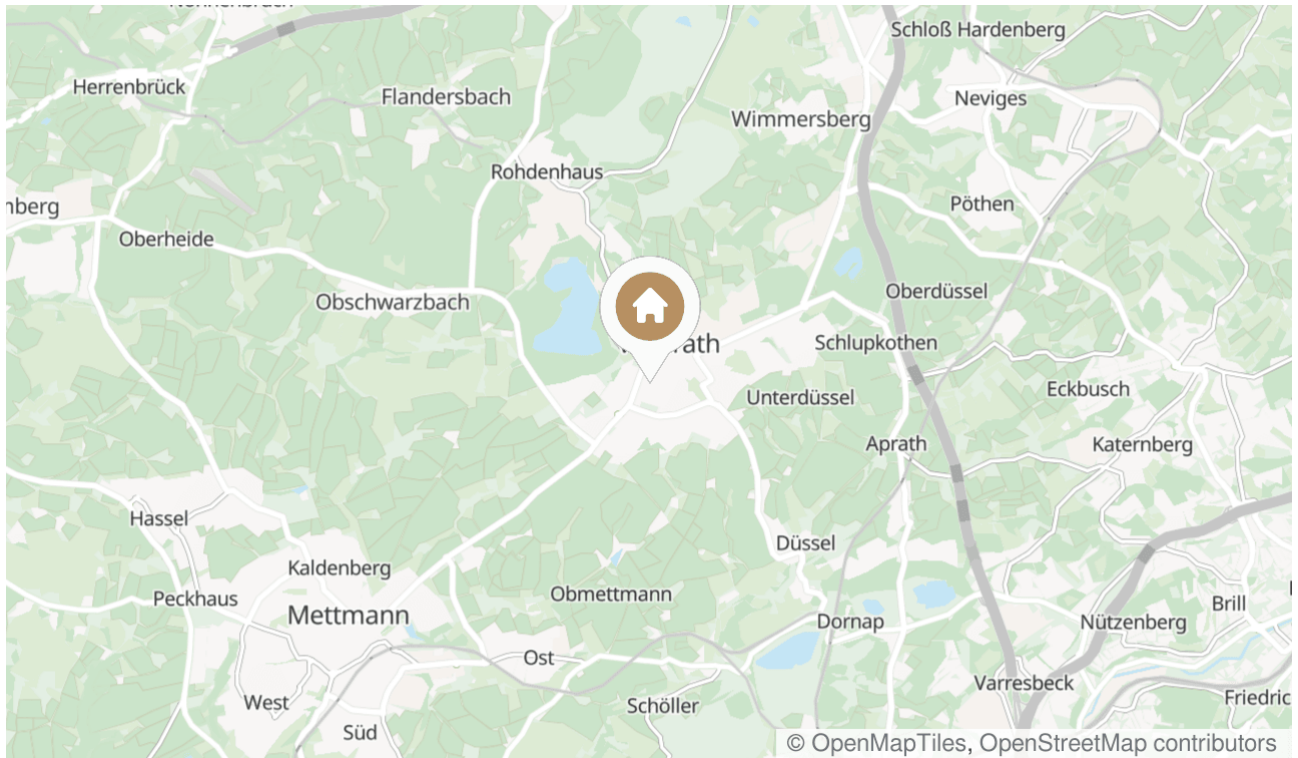
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

42489 Wülfrath–Innenstadt

Das Haus befindet sich in einem beliebten Wohnviertel in Wülfrath. In der fußläufigen Umgebung befinden sich nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Supermärkte, Bäcker, Restaurants und vieles mehr. Mehrere Bushaltestellen und Schulen runden die als gut zu bezeichnende Infrastruktur ab. Die Stadt Wülfrath gehört zum Kreis Mettmann und liegt mitten in NRW, eingebettet in die hügelige Landschaft des Niedbergischen Landes zwischen Rhein, Ruhr und Wupper. Die rund 21 Tausend Einwohner wohnen teilweise im alten Ortskern mit historischem Kirchplatz und Fußgängerzone oder in einem der neuen Ortsteile entlang der Hänge des Angerbaches. Wülfrath ist ein idealer Standort zum Wohnen und Arbeiten. Mit der zentralen Lage zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal bieten sich sehr gute Verkehrsanbindungen. Autofahrer sind schnell auf den Autobahnen A 44 und A 535. An den öffentlichen Nahverkehr ist Wülfrath über die S 9 sowie die S 28 angeschlossen. Neben einer guten Infrastruktur für Familien (Kindergärten und nahezu alle Schulformen in direkter Nähe) bietet Wülfrath einen hohen Freizeitwert. Ein besonderes Highlight ist der Panoramamaradweg Niedbergbahn. Er verbindet Essen-Kettwig mit Haan und führt entlang der 40 Kilometer langen Strecke an den Städten Wülfrath, Heiligenhaus, Velbert und Wuppertal vorbei.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

17.11.2035

Ausstellungsdatum

18.11.2025

Endenergieverbrauch

114 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1987

Wesentlicher Energieträger

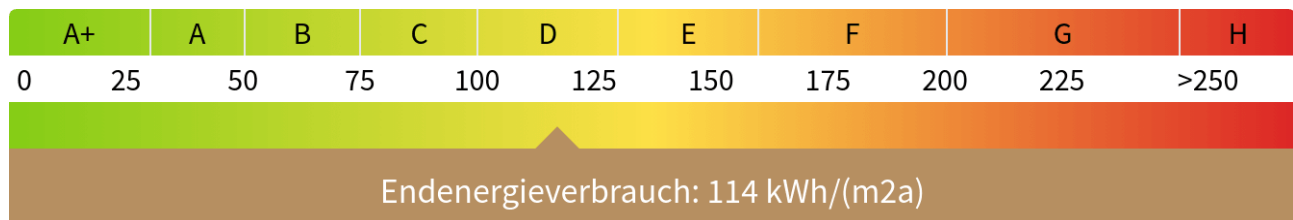
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Wohnzimmer



Hausansicht



Wohnzimmer



Terrasse



Gartenansicht



Küche



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Gäste-/Kinderzimmer



Badezimmer



Diele / Gäste-WC



Hobbyraum

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

