Wülfrath

Wohnen am Waldrand: Großzügiges Zuhause mit Pool und flexibler Nutzung

Objektnummer: 26250021-2



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 788 m²

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26250021-2
Wohnfläche	ca. 133 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1952
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

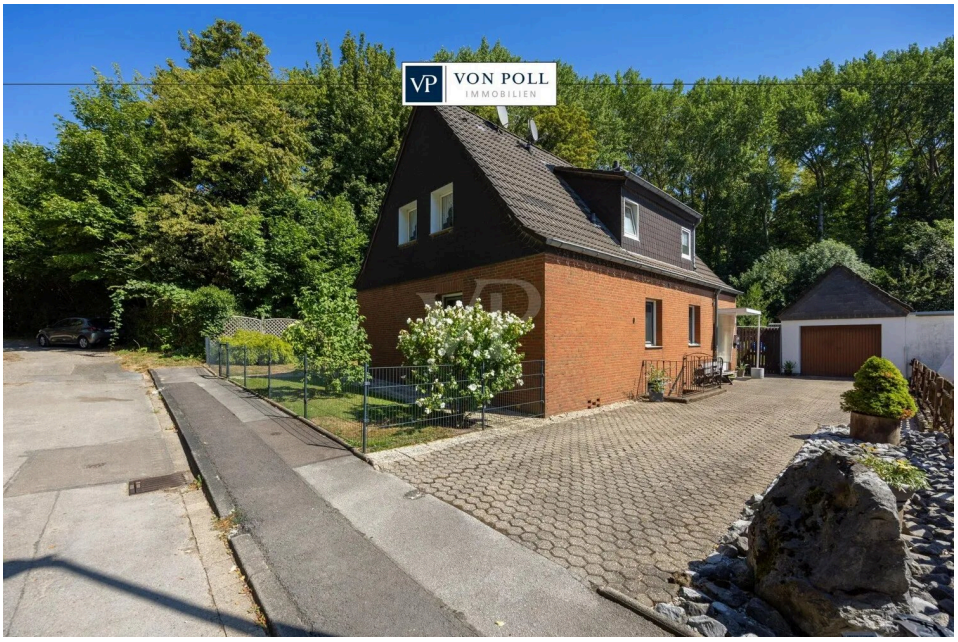
Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie

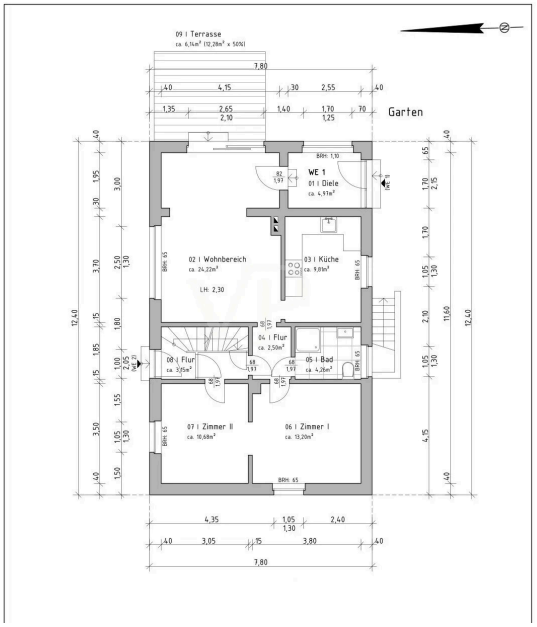




Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

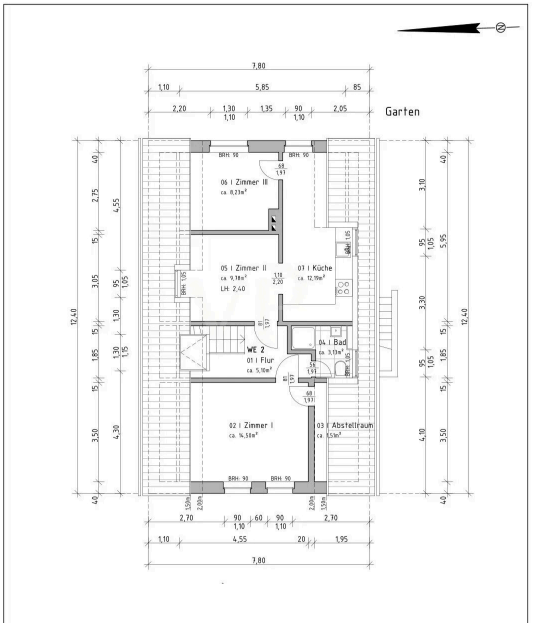
Die Immobilie

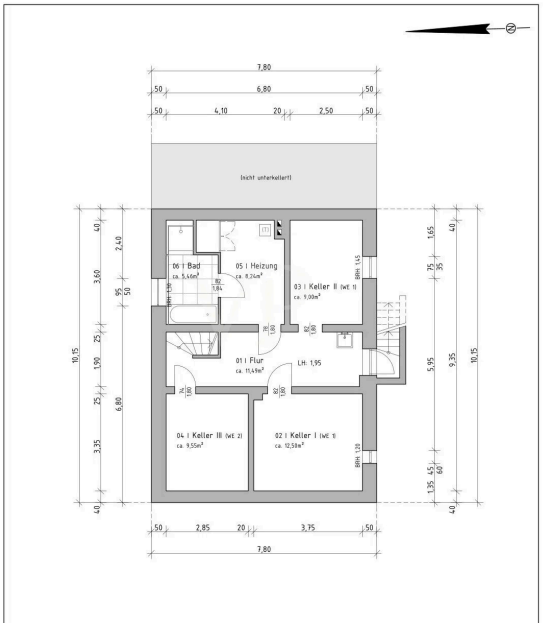




Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit, ein modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in bevorzugter Waldrandlage zu erwerben. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von circa 133 m², verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, davon vier Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1952 und wurde laufend modernisiert. Es befindet sich auf einem Grundstück von ca. 788 m², was viel Raum für Aktivitäten im Freien und die naturnahe Umgebung garantiert.

Das Wohnhaus überzeugt durch seine ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, unmittelbar am Waldrand. Der Zugang erfolgt über eine Zufahrt mit einer Garage, die einen Starkstromanschluss sowie eine beleuchtete Grube bietet – besonders praktisch für Fahrzeugliebhaber oder Bastler. Besonderheiten wie ein vorhandener Pool, ein Teich, ein großes Gartenhaus sowie ein Gewächshaus ergänzen das Angebot und ermöglichen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Ein regelmäßiger Baumüberhang wird von den Kalkwerken entfernt, sodass der Garten dauerhaft nutzbar bleibt.

Im Inneren des Hauses findet sich eine klare und funktionale Raumaufteilung, die den Alltag komfortabel gestaltet. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Die sechs Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das derzeit als Einfamilienhaus genutzte Wohnhaus verfügt über zwei separate Eingänge und jeweils eigene Flurbereiche, sodass Erd- und Dachgeschoss bei Bedarf ohne großen baulichen Aufwand als zwei eigenständige Wohneinheiten genutzt werden können. Die Immobilie wurde in der Vergangenheit bereits entsprechend als Zweifamilienhaus genutzt.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über mehrere Räume, darunter ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, welches als Schlafzimmer genutzt werden könnte, ein Wohnbereich und eine separate Küche. Die großflächigen Fenster lassen viel Tageslicht herein. Zudem ist im Haus ein Kaminschacht vorhanden, der die Möglichkeit eines Kaminanschlusses bietet.

Im Erdgeschoss wurde 2022 Kunststofflaminat als Bodenbelag verlegt, was eine pflegeleichte und moderne Atmosphäre schafft. Die Räume sind durch die im Jahr 2006 und 2010 erfolgte Erneuerung aller Fenster, Schiebetüren sowie der Eingangstür energetisch auf dem neuesten Stand. Zudem wurden elektrische Rollläden in Bad,

Küche und Schlafzimmer im Erdgeschoss installiert.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist hell gestaltet und verfügt über eine direkte Verbindung zu einem Ankleidezimmer mit großen Einbauschränken.

Im Dachgeschoss stehen zusätzliche Schlafzimmer zur Verfügung, teilweise mit gemütlicher Holzvertäfelung und Teppichböden. Die Decken sind teilweise mit Holz verkleidet und mehrere Fenster bieten einen Blick ins Grüne. Die Küche im Dachgeschoss ist mit Fliesen ausgelegt und bietet Zugang zu weiteren Zimmern.

Das Badezimmer im Erdgeschoss des Hauses wurde 2021 saniert, die Strom- und Wasserleitungen bereits 2006 erneuert. Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch mehrere abgetrennte Räume sowie einen separaten Heizungsraum.

Im Außenbereich lädt der Pool an warmen Tagen zur Erfrischung ein, und das Grundstück bietet ausreichend Fläche zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Von der Drohnenansicht aus zeigt sich die ruhige Lage am Waldrand mit viel Natur und wenigen unmittelbaren Nachbarn.

Diese Immobilie richtet sich an Kaufinteressenten, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, großzügige Außenflächen und eine modernisierte Substanz legen. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 133 m²
- Grundstücksgröße ca. 788 m²
- Baujahr 1952
- Waldrandlage / Sackgassenende
- Garage mit Starkstromanschluss und beleuchteter Grube
- Möglichkeit eines Kaminanschlusses im Haus durch Kaminschacht
- Pool vorhanden
- Teich
- Großes Gartenhaus
- Ruhige und idyllische Lage
- Baumüberhang wird regelmäßig von den Kalkwerken entfernt

Modernisierungen:
2006 und 2010: Erneuerung aller Fenster und Schiebetüren im EG.
2006: Erneuerung der Strom und Wasserleitungen
2006: Installation von elektrischen Rollladen in Badezimmer, Küche und Schlafzimmer EG.
2010: Eingangstür erneuert
2021: Badezimmer saniert EG.
2022: Fußböden Kunststofflaminat im EG.

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Wülfrather Ortsteil Rohdenhaus. Besonders charakteristisch für diesen Standort ist die unmittelbare Nähe zum Rohdenhauser Busch und zur reizvollen Landschaft rund um die Scheidter Höhe. Natur und Naherholung beginnen hier praktisch vor der Haustür – ein besonderer Vorzug für alle, die gerne spazieren gehen, wandern, joggen oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.

Direkt im Umfeld befindet sich der Rohdenhauser Busch, ein attraktives Wald- und Naherholungsgebiet. Von hier aus erschließt sich unter anderem der Scheidter Höhenweg, ein rund 4,5 km langer Rundwanderweg über die Scheidter Höhe. Darüber hinaus bietet die Umgebung Zugang zu einem vielfältigen Wanderwegenetz durch die typische niederbergische Landschaft. Der neanderland STEIG führt auf seinen Etappen durch Wülfrath und verbindet ausgedehnte Forste, Natur- und Naherholungsgebiete mit den charakteristischen Landschaften des Neanderlandes. Auch der Bergische Weg verläuft durch das Wülfrather Stadtgebiet und führt durch sanft geschwungene Landschaften und Mischwälder.

Für abwechslungsreiche Touren stehen darüber hinaus verschiedene ausgewiesene Rundwanderwege zur Verfügung. Zu den bekannten Wülfrather Routen zählen unter anderem die Scheidter Höhe, der Rundwanderweg Schlupkothen, die Fliether Runde sowie der Rundwanderweg um das ehemalige Sedimentationsbecken Eignerbach. Auch entlang der ehemaligen und noch vorhandenen Kalksteinbrüche eröffnen sich besondere Wandererlebnisse, bei denen sich Natur und die industrielle Geschichte der Region verbinden.
Ergänzt wird das naturnahe Freizeitangebot durch den PanoramaRadweg niederbergbahn, der Wülfrath mit den umliegenden Städten verbindet und sich hervorragend für Fahrradtouren, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten eignet.

Trotz dieser ausgesprochen grünen und ruhigen Umgebung ist die städtische Infrastruktur gut erreichbar. Im Wülfrather Stadtgebiet stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken, gastronomische Angebote sowie Schulen und Kindertagesstätten. Die Wülfrather Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Auch für Berufspendler bietet die Lage eine gute Ausgangsbasis. Über das regionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen in Richtung Velbert, Wuppertal und Mettmann. Die Autobahnen A44, A46, A535 und A3 ermöglichen darüber hinaus eine gute überregionale Anbindung an das Rheinland und das Ruhrgebiet.

Die besondere Qualität dieses Wohnstandortes liegt damit in der Verbindung von Natur

und Alltag: Wald, Wanderwege und die weitläufige niederbergische Landschaft liegen unmittelbar im Umfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Innenstadt und Verkehrsanbindungen bequem erreichbar bleiben. Ein Standort für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen und eine gute Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26250021-2 - 42489 Wülfrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com