Wülfrath

# Barrierefreie 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und barrierefreiem Zugang

***??????? ????????: 25250020***

**???? ??????: 109.000 EUR • ?????????: ca. 70 m² • ???????: 3.5**

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25250020 |
| ????????? | ca. 70 m² |
| ??????? | 3.5 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1969 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 109.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 09.10.2028 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 131.40 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1969 |

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ?? ???????

??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath

# ?? ???????

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ??? ????? ????????

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 70 m² und befindet sich in der 10. Etage eines im Jahr 1969 errichteten Gebäudes. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die moderne Ausstattung, die Ihren Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt. Die Wohnung erstreckt sich über 3,5 Zimmer, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Entspannung. Das große Wohnzimmer dient als zentraler Aufenthaltsort, in dem Sie gesellige Abende oder gemütliche Stunden genießen können. Die integrierte Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die alle notwendigen Geräte und ausreichend Stauraum bietet. Ein gepflegtes Badezimmer rundet das Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben ist der einladende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft und Sonne zu genießen. Hier können Sie den Ausblick auf die Umgebung entspannt erleben. Das Haus ist durch einen barrierefreien Zugang mit einer Rampe am Hintereingang erreichbar, was für ein hohes Maß an Komfort und Zugänglichkeit sorgt. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden und bedient alle Etagen einschließlich des Kellers – ein Vorteil für den alltäglichen Komfort und die Zugänglichkeit für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität.Für Ihre Fahrzeuge stehen Stellplätze auf dem Hinterhof zur Verfügung, was in dieser Lage einen unschätzbaren Vorteil darstellt. Sie müssen sich keine Gedanken über lästige und zeitaufwändige Parkplatzsuchen machen. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, dennoch zentral gelegenen Wohngebiet, das durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel überzeugt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Diese attraktive Wohngelegenheit lädt Sie ein, zu einer Besichtigung vorbeizukommen und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bei Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen individuellen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher zu bringen und Ihre neue potenzielle Wohnadresse vorzustellen. Entdecken Sie, wie Sie sich hier wohlfühlen können und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause.

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ????????????? ??? ???????

- Wohnfläche ca. 70 m²
- 3,5 Zimmer
- zwei Schlafzimmer
- ein Wohnzimmer
- Küche inkl. Einbauküche
- Bad
- Balkon
- Stellplätze auf dem Hinterhof vorhanden
- Barrierefreier Zugang über eine Rampe vom Hintereingang möglich
- Aufzug vorhanden, der in alle Etagen fährt (Keller ebenfalls)

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ??? ??? ??? ?????????

Das Wohnhaus liegt zentral in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Wülfrath. Die Wülfrather Innenstadt befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Geschäfte sowie Ladenlokale, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie prägen die Umgebungsbebauung und sind fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist direkt gegeben, ebenso wie regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. Wülfrath grenzt unmittelbar an Ratingen, Velbert und Wuppertal. Die Städte Düsseldorf und Essen sowie der Düsseldorfer Flughafen sind in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 131.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**??????? ????????: 25250020 - 42489 Wülfrath**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alina Karla

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com