

Wülfrath / Flandersbach

# Haus in grüner Natur (Pferdehaltung in naher Umgebung)

Property ID: 24250016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 988 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## At a glance

Property ID	24250016
Living Space	ca. 202 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	12
Bathrooms	3
Year of construction	1901

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Energy Data

Energy Source	OEL	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.04.2034	Final Energy Demand	489.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



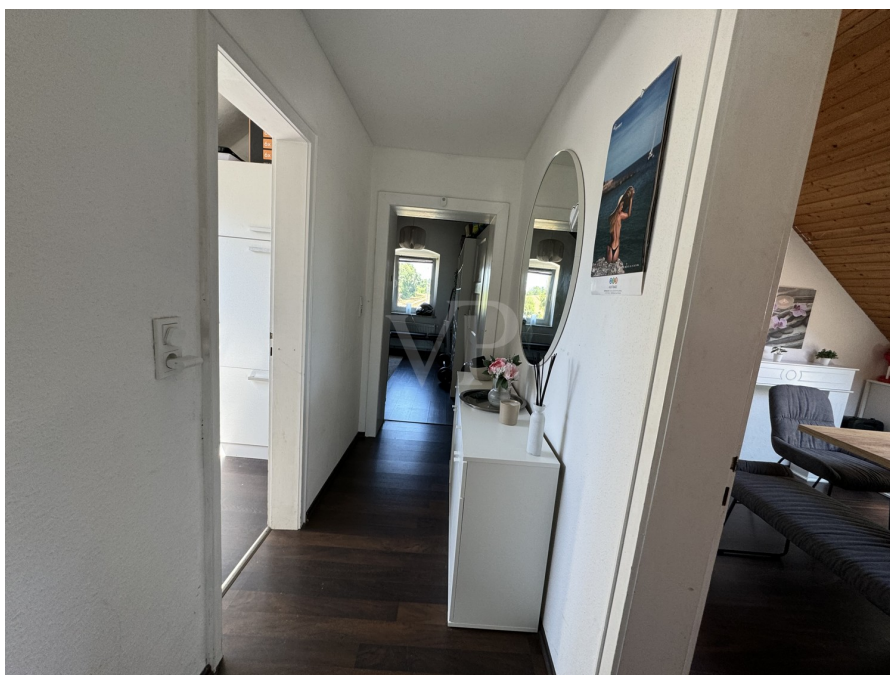
Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property





Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



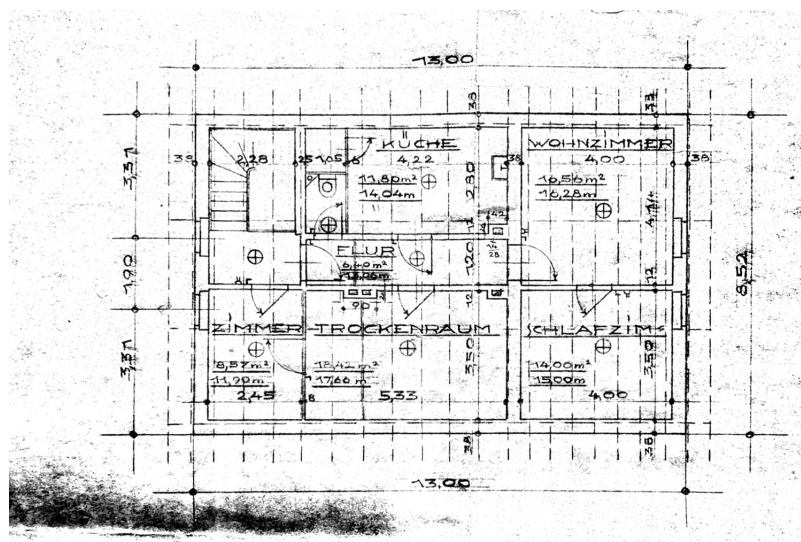
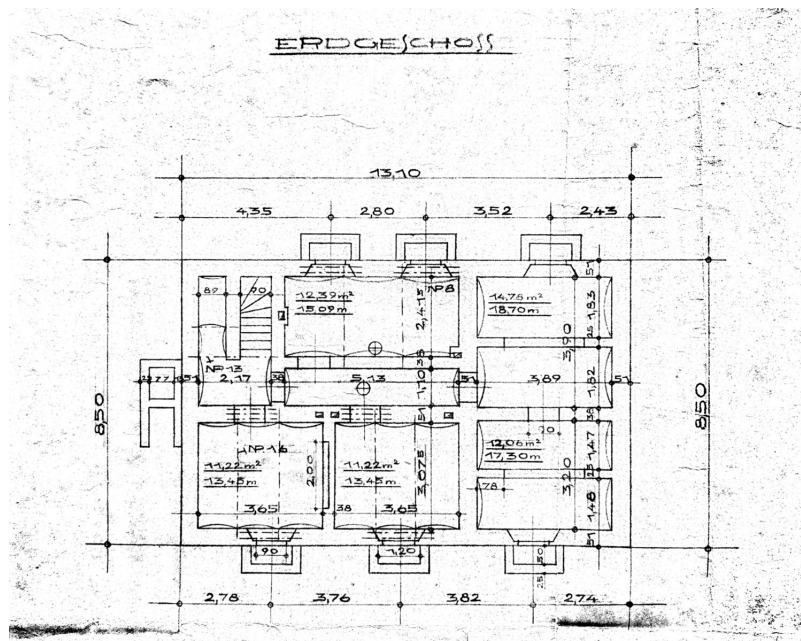
Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## The property



Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## A first impression

Das geräumige und komfortable Einfamilienhaus bietet Platz für eine Familie, die auf der Suche nach viel Raum und Natur ist. Mit insgesamt 12 Zimmern, 3 Badezimmern und 3 Küchen erstreckt sich das Haus über eine großzügige Wohnfläche, die ideal für individuelle Bedürfnisse und Ansprüche ist. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Gegend, umgeben von einer idyllischen Landschaft, die perfekt für Pferdeliebhaber ist, da die Möglichkeit zur Pferdehaltung in der Nähe besteht. Das Haus ist auf drei Etagen verteilt und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Der Außenbereich der Immobilie besticht durch einen großen Garten, der viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Zudem gibt es ausreichend Stellplätze für Autos und andere Fahrzeuge. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und Naturverbundenheit aus, gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe, was den Alltag erleichtert. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Ausritten ein und bietet jede Menge Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die viel Platz und Natur sucht und die Möglichkeit zur Pferdehaltung schätzt. Die immobilien-spezifischen Merkmale und die idyllische Lage machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Käufer, die ein komfortables und gemütliches Zuhause suchen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich dieses Haus in einem gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand präsentiert. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch.

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Details of amenities

Dreifamilienhaus genutzt als Einfamilienhaus

- Baujahr: 1901
- Drei Wohneinheiten
- Voll unterkellert
- Hohe Decken
- Genügend Stellplätze z.B. für Wohnwagen
- Idyllische Lage
- Alle elektrischen Leitungen 2009 erneuert
- Alle Wasserleitungen 2009 erneuert
- Abwasserleitungen aus 2009
- Glasfaser
- Ikea Smarthomesystem verbaut
- Stallungen für Hühner, Gänse und Kleintiere
- Massives Werkstattgebäude mit angebauter Pergola
- Pool im Garten
- Teich

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## All about the location

Das idyllisch gelegene Objekt in Wülfrath-Flandersbach ist eingebettet zwischen Wiesen und Feldern mit unbebauter Aussicht auf Fuchs und Hase, die sich hier Gute-Nacht sagen. Wohnen als wäre man im Urlaub, Abschalten vom stressigen Alltag, die Seele baumeln lassen und Kraft tanken für den nächsten Arbeitstag gelingt Ihnen hier leicht. Der Wald in sichtbarer Nähe und ein Bach, der am benachbarten Grundstück vorbei fließt, runden das Bild ab. Trotzdem müssen Sie nicht auf die Annehmlichkeiten des Lebens verzichten, denn innerhalb weniger Kilometer sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Kindergarten und Kirchengemeinden (...) zu erreichen. Der Autobus hält fußläufig zwei Minuten entfernt und befördert Sie sicher hin und wieder nach Hause. Ihre kleineren Kinder werden mit dem Schulbus abgeholt und zu einer der Grundschulen nach Wülfrath - Stadtmitte gefahren und die Schüler der weiterführenden Schulen kommen problemlos mit dem Linienbus zur Schule. Innerhalb von 20-45 Autominuten erreichen Sie die anliegenden großen Städte des Ruhrgebietes und Rheinlandes. Die bald fertiggestellte Verbindung zwischen A3 und A44 ermöglicht eine noch schnellere Anbindung an die Metropolen und macht das Objekt für Pendler und deren Familie besonders attraktiv. Lassen Sie sich verzaubern von der traumhaften Umgebung und genießen Sie schon beim Besichtigungstermin den unnachahmlichen Charme dieses kleinen Ortes am Rande von Wülfrath. Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel



Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 489.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24250016 - 42489 Wülfrath / Flandersbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)