Wülfrath

Herminghaus Gartenvilla - Exklusive Wohnung mit moderner Ausstattung und Effizienzklasse A+

??????? ????????: 25250015

???? ????????: 918 EUR • ?????????: ca. 68 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

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

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

?? ??? ?????

??????? ????????	25250015
?????????	ca. 68 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2025
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 50 EUR (?????????)

???? ????????	918 EUR
????????? ???????	136 EUR
??????????	??????
??????	?????

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

?? ???????

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

?? ???????

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

?? ???????

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

??? ????? ????????

Diese einzigartige Wohnung im ersten Obergeschoss zur Vermietung bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 68 m² gehobenen Wohnkomfort in einem dreigeschossigen Haus, das 2025 fertiggestellt wird. Das Gebäude besteht aus einer nachhaltigen, diffusionsoffenen und schadstofffreien Holzkonstruktion und ist mit einem vorgesetzten Wärmeverbundsystem ausgestattet. Die fünf Wohneinheiten des Hauses profitieren zudem von einer Energieeffizienzklasse A+, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Die Wohnung selbst besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Sie verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer und ein geräumiger Wohnbereich, der sich harmonisch mit einem Essbereich und einer offenen Küche verbindet. Diese offene Gestaltung sorgt für ein großzügiges Wohngefühl und erlaubt Flexibilität in der Raumnutzung. Für zusätzlichen Stauraum sorgt eine Abstellkammer, die den praktischen Alltag erleichtert. Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe, die in Kombination mit der Wasser-Fußbodenheizung ganzjährig für angenehme Temperaturen sorgt. Zusätzlich trägt die dezentrale Lüftungsanlage mit Einzelraumlüftern und Wärmerückgewinnung zu einem konstanten und angenehmen Raumklima bei, während sie gleichzeitig Energie spart. Diese Wohnung bietet nicht nur praktische, sondern auch nachhaltige Annehmlichkeiten, die das Wohnen zukunftssicher gestalten. Sie eignet sich für Mieter, die Komfort und Nachhaltigkeit gleichermaßen schätzen und einen modernen Lebensstil pflegen möchten. Das dreigeschossige Wohnhaus befindet sich in einer angenehmen Wohngegend, die eine gute Anbindung an städtische und ländliche Bereiche garantiert. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die zu einem komfortablen und vielseitigen Lebensumfeld beitragen. Interessenten erhalten durch die geplante Fertigstellung zum 01.09.2025 die Möglichkeit, in eine Immobilie einzuziehen, die den aktuellen Standards moderner Baukunst und Energieeffizienz entspricht. Diese Wohnung bietet nicht nur ausreichend Platz für ein angenehmes Zuhause, sondern stellt auch eine zukunftweisende Wohnlösung dar, die Wert auf Nachhaltigkeit, Komfort und Qualität legt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

????????????? ??? ???????

- Neubauwohnung
- Wohnfläche: 68 m²
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche
- 1 Abstellkammer
- Balkon
- Stellplatzmiete möglich
- Fertigstellung geplant am 01.09.2025
- Beheizung erfolgt durch eine Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage
- Wohnungen und Kellerabteile enthalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Einzelraumlüftern und Wärmerückgewinnung
- Energieeffizienzklasse A+
- Eichefarbenes Vinyl
- Bodenebene Dusche

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

??? ??? ??? ?????????

Wülfrath, eine Stadt mit rund 22.600 Einwohnern, liegt zentral zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Essen. Die verkehrsgünstige Anbindung über die Autobahnen A535, A44 und A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Gleichzeitig bietet die Lage eine angenehme Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Restaurants entlang der Fußgängerzone Wilhelmstraße. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Ärzte und Bäckereien sind ebenfalls bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine optimale Anbindung innerhalb Wülfraths und in die Nachbarstädte. Zusätzlich bietet der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt Wülfrath-Aprath eine direkte Verbindung nach Wuppertal und Essen. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindertagesstätten sowie Schulen, darunter die Grundschule Parkstraße und die Theodor-Heuss-Realschule, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung gibt es vielfältige Möglichkeiten – von der „Wasser Welt“, die Badespaß für Groß und Klein bietet, über die „Medien Welt“ mit einer gut ausgestatteten Bibliothek bis hin zu zahlreichen Sporteinrichtungen wie dem Lhoist Sportpark oder der MTC-Sporthalle. Die Umgebung lädt außerdem zu Spaziergängen und Fahrradtouren in die Natur ein. Die Lage bietet somit eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25250015 - 42489 Wülfrath

?????????? ????????????

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

Alina Karla

Poststraße 9 Velbert
E-Mail: velbert@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com