

# Exposé

Denkmalgeschütztes  
Einfamilienhaus, ca. ? m<sup>2</sup>,  
in Wülfrath





**OBJEKTNUMMER: IV-3250**

**DIE DATEN IM ÜBERBLICK**



Nutzen Sie das Netzwerk der  
**ImmoVernunft GmbH**  
Wir helfen Ihnen gerne!

**Immobilientyp:**

**Einfamilienhaus**

**Baujahr:**

**1964**

**Wohnfläche:**

**ca. ? m<sup>2</sup>**

**Grundfläche:**

**ca. 106 m<sup>2</sup>**

**Heizungsart:**

**Gas-Zentral**

**Baujahr Heizung:**

**2023**

**Keller:**

**Ja**

**Denkmalschutz:**

**Ja**

**Energieausweis:**

**Ein Energieausweis ist für unter Denkmalschutz stehende Gebäude beim Verkauf nicht erforderlich.**

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.



## AUSSTATTUNG

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne im Dachgeschoss
- WC im Keller
- Gäste WC

### Info:

- 2013 wurde die komplette Elektrik erneuert, sowie teilweise die Sanitäreanlagen.
- Die Fenster wurden 2013 ebenfalls ausgetauscht.

# HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Wülfrath liegt im Kreis Mettmann im Niederbergischen Land zwischen Wuppertal, Düsseldorf und Essen. Damit ist die Stadt mit etwa 20.000 Einwohnern ideal für Paare und Familien, die sich nach Ruhe abseits des Großstadttrubels sehnen, ihre Möglichkeiten aber trotzdem in erreichbarer Nähe wissen wollen.

Das Reihenhaus liegt am Kirchplatz, im unmittelbaren Zentrum von Wülfrath und ist damit Teil der historischen Altstadt. Somit wohnen Sie direkt am Geschehen und Besorgungen lassen sich im Nu und ohne großen Aufwand zu Fuß erledigen. Egal, ob Eiscafé, Bücherei, Reinigung, Biergarten oder gehobenes Restaurant – all das finden Sie nur einen Katzensprung von Ihrem Haus entfernt. Auch die nächsten Supermärkte erreichen Sie zu Fuß ganz bequem in nur fünf Minuten. Somit sind Sie direkt vor Ort mit allem Nötigen für das tägliche Leben versorgt. So können Sie den Alltag auch ohne Auto bestreiten. Dieses wartet auf einem der vier großen Parkplätze rund um die Innenstadt oder auf einem der zahlreichen Stellplätze darauf, dass Sie es wieder brauchen.

Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule sind ebenfalls problemlos zu Fuß erreichbar, sodass nicht nur Sie selbst, sondern auch Ihre Kinder von kurzen Wegen im Alltag profitieren. So kön-

nen sie früh lernen, selbstständig zur Schule und zurück zu gehen und haben mehr von ihrer Freizeit. Das städtische Gymnasium liegt etwa einen Kilometer entfernt und lässt sich dadurch auch gut mit dem Fahrrad erreichen.

Dabei bedeutet die Lage im Zentrum keinesfalls, dass Sie auf grüne Natur verzich-



ten müssen. Der Generationenpark und der Grünstreifen entlang des Angerbachs oder der Stadtpark laden zu einem entspannten Spaziergang ein. Für Kinder gibt es dabei gleich zwei Spielplätze, auf denen sie sich austoben und neue Freunde finden können. Am Wochenende lädt das Naturschutzgebiet östlich der Stadt zu kleineren Wanderungen ein und durch die Felder und Wiesen rund um Wülfrath lassen sich schöne Fahrradtouren unternehmen.

Im Fitnessstudio oder der Wülfrather Wasserwelt, einem Hallenbad mit Wasserrutsche und Wellnessbereich können Sie sich sportlich betätigen. Verschiedene Vereine

ergänzen das sportliche Angebot um Reiten, Fußball, Tennis, Turnen und mehr. Außerdem liegt westlich der Stadt der Golfclub Mettmann mit 18 Bahnen.

Das benachbarte Mettmann erreichen Sie demnach auch mit dem Auto in einer Viertelstunde. In der größeren Stadt finden Sie eine ausgedehnte Fußgängerzone mit einer guten Auswahl an verschiedenen Geschäften und Dienstleistern. Wuppertal erreichen Sie mit dem Auto in 20 Minuten. Dort finden Sie nicht nur eine Universität und noch mehr Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch die Möglichkeit zu Unternehmungen wie einen Besuch im Zoo, Konzerte, Theater und vielem mehr. Nach Düsseldorf oder Essen dauert die Fahrt mit dem Auto nur eine halbe Stunde, sodass Sie auch das vielfältige kulturelle und Freizeitangebot dieser Städte jederzeit nutzen können, um Ihren Alltag zu bereichern.

Nur wenige Minuten zu Fuß befindet sich eine Bushaltestelle, von wo aus die öffentlichen Verkehrsmittel Sie in die umliegenden Dörfer und nach Mettmann bringen. Die Fahrt in die größere Stadt dauert eine gute Viertelstunde. Mit Bus und Bahn dauert die Fahrt nach Wuppertal eine Dreiviertelstunde, nach Düsseldorf brauchen Sie etwa eine Stunde.

# SYMPATHISCHEN STADT WÜLFRATH

## Erreichbarkeit

### Auto

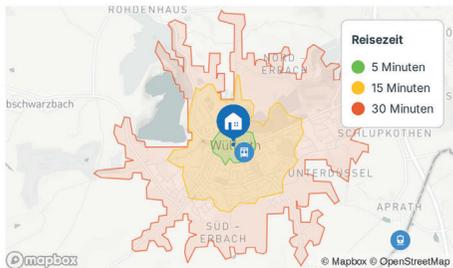


- ✈ Flughafen Düsseldorf Airport 18.6 km
- 🚗 Autobahnauffahrt 3 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 72 Einkaufen
- 🎓 210 Bildung
- 🍽 226 Gastronomie
- 🏥 123 Gesundheit
- 🎮 698 Freizeit

### Gezeit



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 23 Bildung
- 🍽 11 Gastronomie
- 🏥 14 Gesundheit
- 🎮 34 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.  
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.  
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.  
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

### Öffentlichen Verkehr



- 🚆 Bahnhof Wülfrath-Aprath 3.2 km
- 🚌 Bus Stadtmitte 201 m
- 🚊 Tram Kaltenbach 11.3 km
- 🚇 U-Bahn Ratingen Mitte 13 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 27 Bildung
- 🍽 16 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 57 Freizeit

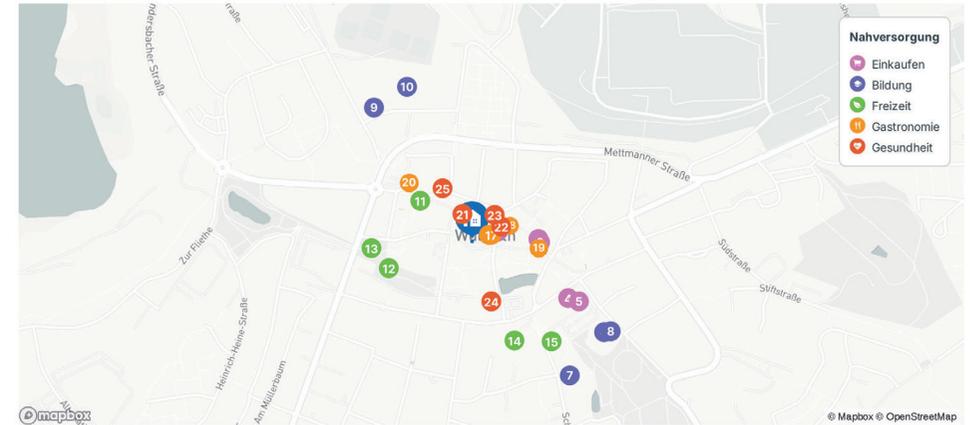
### Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 30 Bildung
- 🍽 19 Gastronomie
- 🏥 15 Gesundheit
- 🎮 72 Freizeit

## Nahversorgung



### 4.9 Einkaufen

- 1 La Casa 60 m
- 2 Naturkost Besser Leben 143 m
- 3 Bayram Markt 147 m
- 4 EDEKA 240 m
- 5 ALDI Nord 264 m

### 4.0 Bildung

- 6 Parkschule 346 m
- 7 Volkshochschule Mettmann... 356 m
- 8 Städt. Gem. Grundschule P... 357 m
- 9 Theodor-Heuss-Realschule 361 m
- 10 Theodor-Heuss-Realschule 365 m

### 4.3 Freizeit

- 11 WIR - Wülfrather Ideen-Räu... 145 m
- 12 Park 190 m
- 13 Spielplatz 220 m
- 14 Sport 229 m
- 15 Kinder- und Jugendhaus W... 272 m

### 4.9 Gastronomie

- 16 Biergarten K5 40 m
- 17 Gaststätte K5 44 m
- 18 Zum alten Rathaus 88 m
- 19 Café Sophie 145 m
- 20 Mykonos 188 m

### 4.9 Gesundheit

- 21 Neurologie im Denkmal Dr. ... 65 m
- 22 Altstadt Apotheke 72 m
- 23 Praxis Dr. Fischer 78 m
- 24 Service-Wohnen Am Anger... 132 m
- 25 Hausarztpraxis Sabine Bein... 134 m

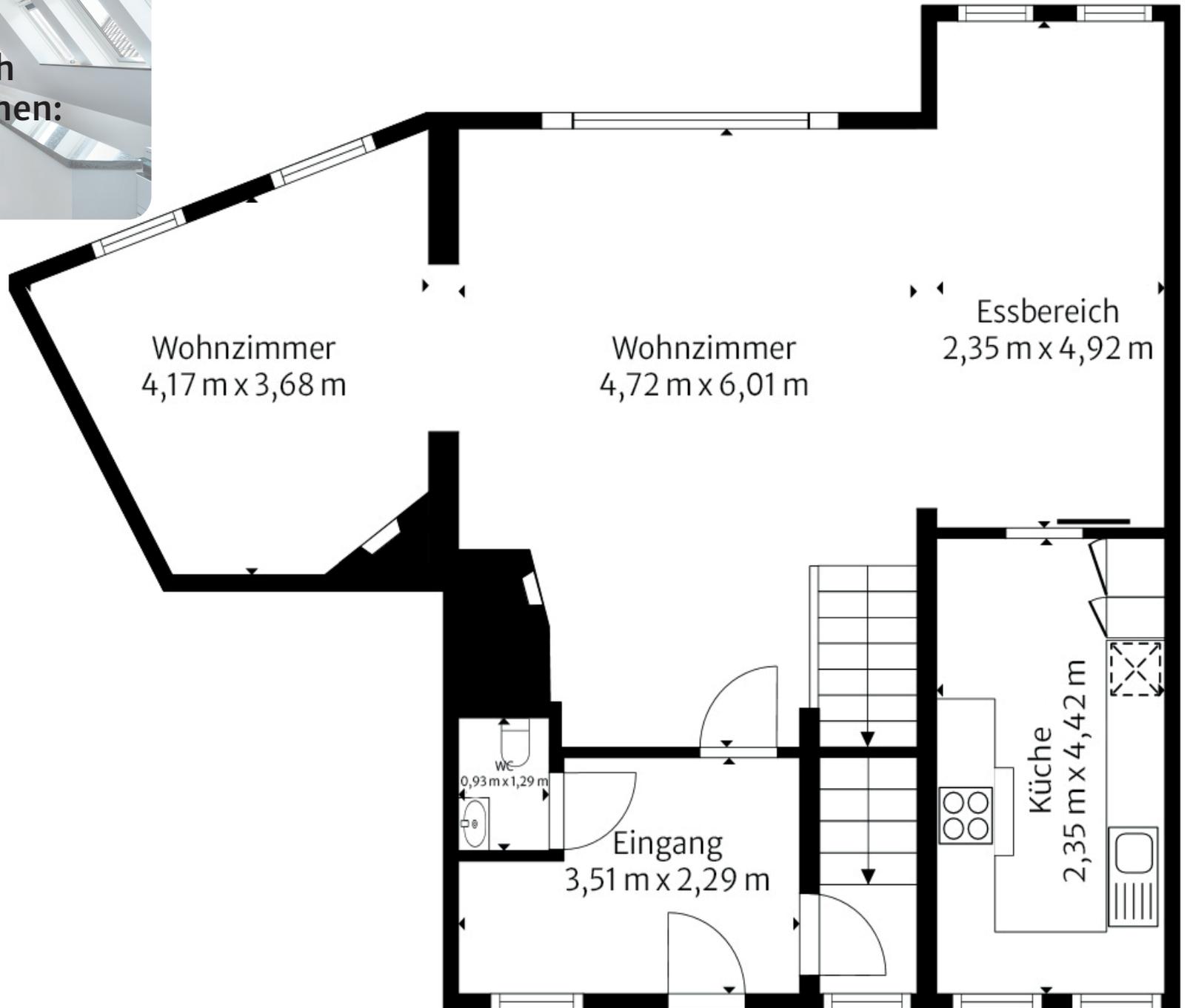








Erdgeschoss





# Immobiliegutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

[www.bv-sitec.de](http://www.bv-sitec.de)

**Diplom Sachverständiger**  
(Europ.Inst.FIB)

**Torsten Gehrken**

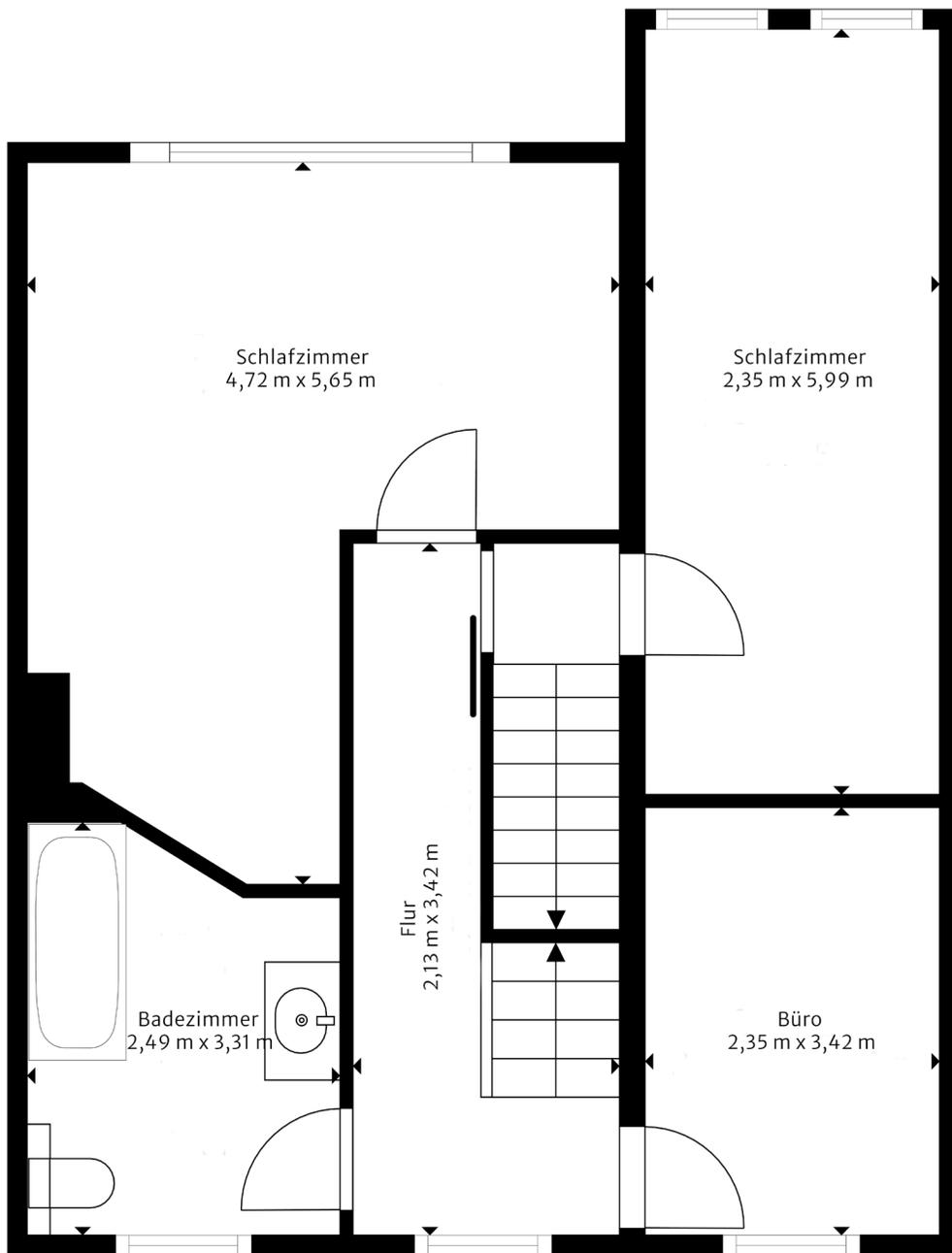


**Dipl.-Kfm. Michael Gehrken**

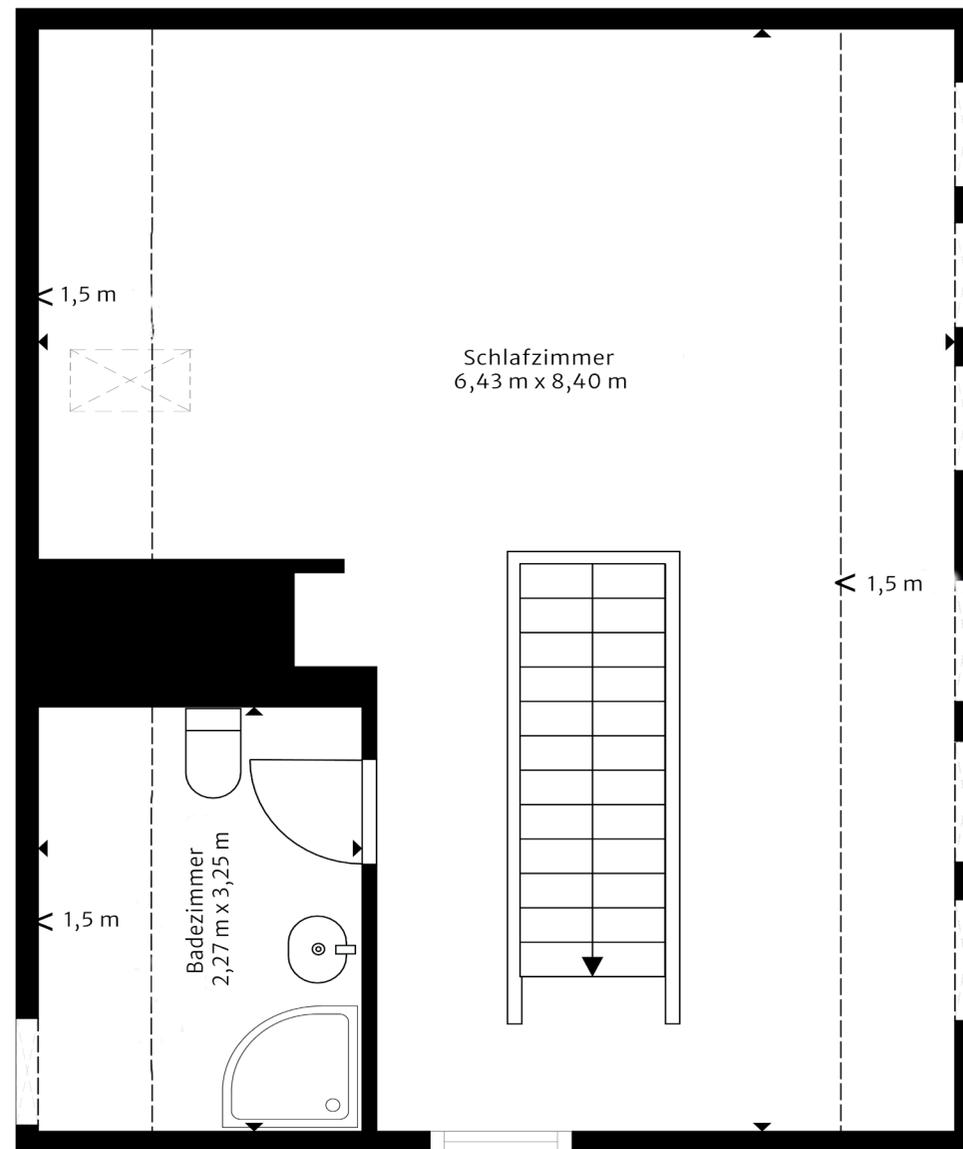
[www.sachverstaendiger-gehrken.de](http://www.sachverstaendiger-gehrken.de) | 0208 2992709



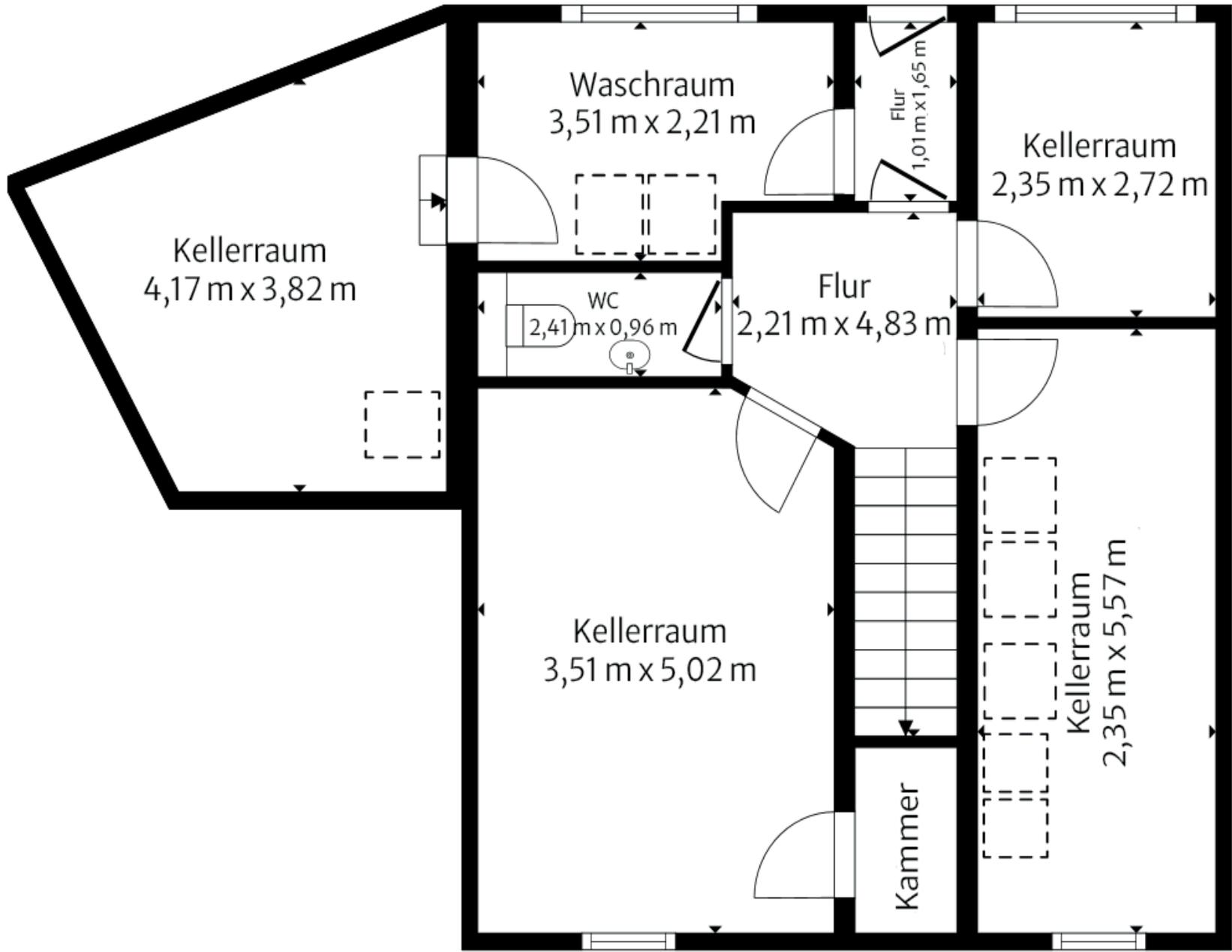




Obergeschoss



2. Obergeschoss



Keller



Das Haus mit dem Namen "Großer Klaus" wurde 1964 seiner originalen Form nach wieder aufgebaut. Dementsprechend ist die Seite zum Kirchplatz hin mit Fachwerk ausgestattet und das Objekt steht als Teil des Altstadtensembles unter Denkmalschutz. Nicht nur die barocke Haustür, sondern auch die Innentüren sind historischen Originalen nachempfunden, sodass im gesamten Haus ein altertümlicher Charme herrscht. Trotzdem müssen Sie natürlich nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten. Seit der Kernsanierung 2013 besticht das Innere mit einer zeitgemäßen und modernen Ausstattung.

Ihr neues Zuhause begrüßt Sie zuerst mit einem praktischen Eingangsbereich mit einer Nische für die Garderobe und Zugang zum Gäste-WC. Der Natursteinboden verströmt nicht nur ein warmes Ambiente, sondern ist auch pflegeleicht – perfekt für Familien mit kleinen Kindern, die häufig Dreck ins Haus bringen. Den Rest des Erdgeschosses nehmen der große Wohnbereich und

die Küche ein, ebenfalls beide mit modernen Steinfliesen ausgestattet.

Die Küche mit zwei Fenstern zur Straße hin bietet mit ihrem rechteckigen Grundriss beste Voraussetzungen für eine doppelzeilige oder U-förmige Küche mit jeder Menge Arbeitsfläche für Elektrogeräte und dem Zubereiten von Mahlzeiten sowie ausreichend Stauraum für Geschirr, Töpfe, Pfannen und Vorräte. Durch die offene Anbindung an das Wohnzimmer entsteht ein großer Wohnbereich als Treff- und Begegnungspunkt für die ganze Familie.

Auch das Wohnzimmer überzeugt dank seiner großen Fensterfront zur Hausrückseite mit jeder Menge natürlichem Tageslicht. Besonders schön: Anstatt auf andere



Häuser oder eine Straße schauen Sie von hier aus auf eine Grünfläche mit Bäumen, was die ruhige Atmosphäre des Wohnbereichs zusätzlich unterstreicht. Im Winter sorgt außerdem eine Kamin für warme Behaglichkeit. Der ohnehin schon großzügig und weitläufig dimensionierte Wohn- und Essbereich wird durch eine wohnlich mit Parkett und einer kunstvollen Holzdecke ausgestatteten Anbau ergänzt. Hier können Sie sich abhängig von Ihren Interessen ein Lesezimmer, eine Gaming- oder Fernsehecke oder eine Spielfläche für Ihre Kinder einrichten.

Der ertste Stock beherbergt das große Tageslichtbad in modernem Weiß mit Badewanne sowie drei helle



Zimmer. Die beiden Räume zur Hausrückseite hin sind etwas größer und mit hellem Vinylboden in Holz-Optik ausgestattet, sodass sie eine besonders freundliche und einladende Atmosphäre haben. Hier können Sie Kinder- und Gästezimmer oder im größeren der beiden Räume auch Ihr Elternschlafzimmer einrichten. Der Raum zur Straße hin ist, auch dank des dunkleren Laminats, etwas dunkler und bietet sich als kleines Büro für die Arbeit im Homeoffice an. Alternativ lässt sich auch ein Hobbyraum oder Kinderzimmer für ein jüngeres Kind einrichten.

Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut mit eigenem Tageslichtbad mit Dusche mit edler Glaskabine. In dem großen Raum können Sie sich ein gemütliches Schlafzimmer einrichten oder eines Ihrer größeren Kinder bekommt hier sein eigenes Reich, etwas unabhängig von den anderen im Haus. Auch die Verwendung als kreativer Platz zum Basteln, Malen oder Singen ist perfekt für das lichtdurchflutete Dachgeschoss.

Abgerundet wird das Haus durch einen großen Keller mit Waschküche, einem weiterem WC und insgesamt vier verschiedenen großen Räumen, die sich als Lager, Werkstatt oder ruhiges Büro nutzen lassen.



**Standort Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH  
Kölner Str. 428  
45481 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49 208 96 00 100

**Standort Essen**

ImmoVernunft GmbH  
Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Telefon: +49 201 56 57 11 96

**Standort Ratingen**

ImmoVernunft GmbH  
Kokkolastraße 5  
40882 Ratingen  
Telefon: +49 2102 56 46 016

