

Wermelskirchen

# Schicke Stadtvilla mit schönem Garten

Objektnummer: 23134043



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.009 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

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

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23134043                  |
| Wohnfläche    | ca. 250 m²                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 7                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1938                      |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 799.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung                    |

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 253.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



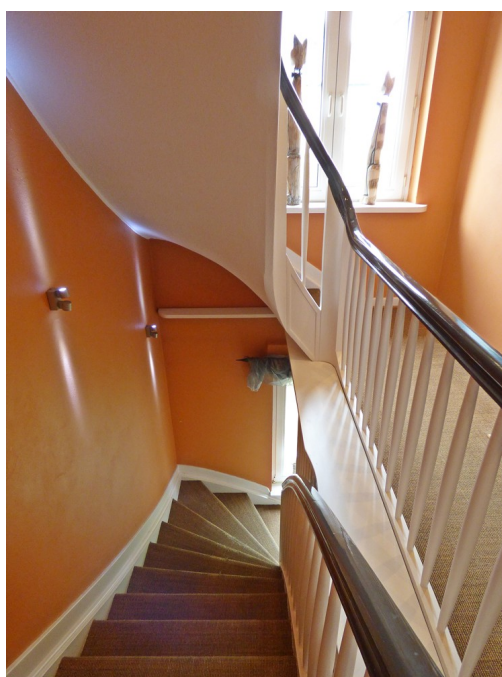
Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Bei dieser schicken Immobilie handelt es sich um eine nostalgische Stadtvilla Ende der 30er Jahre. 1967 wurde ein weiterer Anbau vorgenommen, so dass Ihnen ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Vollgeschossen sowie dem Dachgeschoss zur Verfügung stehen. Durch stetige Renovierungen befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Großzügig und unkonventionell bietet vor allem das Erdgeschoss Platz für Ihre Wohnideen. Von der modernen Küche mit Kochinsel erreichen Sie sowohl den Flur als auch einen über die komplette Hausbreite großen Raum mit offenem Kamin. Zurzeit wird jeweils ein Bereich für die Essecke und ein Büro genutzt. Der Kamin ist von allen Seiten einsehbar und sorgt mit seinen beruhigenden Flammen für Atmosphäre. Durch hochwertige Glastüren erreichen Sie das repräsentative Wohnzimmer, das durch den tollen Ausblick in den Garten besticht. Durch zwei Schiebetüren gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Ein Gäste WC rundet diese Etage ab. Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit offenem Ankleidebereich sowie ein Bad en Suite. Durch einen weiteren Raum erreichen Sie den Wintergarten, von dem sich alle Fenster zur herrlichen Dachterrasse öffnen lassen. Das ist pure Lebensqualität – genießen Sie mit Blick über das traumhafte Grundstück den Wintergarten als zusätzlichen Wohnraum oder als Fitness- und Entspannungsbereich. Im ausgebauten Dachgeschoss sorgt die Schräge in den Zimmern für Gemütlichkeit. Erfreulich ist der kurze Weg zur Toilette, da sich auf dieser Wohnebene ein kleines Tageslicht-Duschbad mit WC befindet. Nichts geht über einen eigenen Garten! Diese gepflegte Gartenanlage ist mit hochwertigem Pflanzenbestand bestückt und durch gepflasterte Wege und eine Natursteinmauer in verschiedene Bereiche aufgeteilt. So findet jeder seinen Rückzugsort – ob auf der Terrasse, einer abgeschiedenen Ecke hinter Obstbäumen oder im überdachten mit gemütlichen Möbeln ausgestatten Unterstand. Auch Ihre PKW, Motorräder oder Fahrräder finden auf diesem Grundstück ihren Platz. In der Doppelgarage sowie der weiten Zufahrt auf das Grundstück bietet sich ausreichende Stellfläche. Lassen Sie sich diese seltene Immobilie nicht entgehen und machen Sie sich selbst ein Bild. Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir – ich freue mich auf Sie.

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

### EG

- Neuwertige, moderne Küche
- Hochwertige Glas-Zimmertüren
- Weiße Kunststofffenster mit elektr. Jalousien
- Breite Schiebetüren zur Terrasse (mit elektr. Markise)
- Bodenbeläge: Echtholz-Landhaus-Dielen/Fliesen/Vinyl-Boden
- Offener Kamin
- Nostalgische Holztreppe

### OG

- Weiße Kunststofffenster mit Klappläden
- Echtholz-Zimmertüren
- Bodenbeläge: Fliesen / Parkett / Laminat
- Wintergarten mit finnischer Sauna
- Terrasse mit Holz-Dielen belegt
- Hochwertiges Edelstahl-Geländer

### DG

- Kunststofffenster mit Jalousien
- Holz-Zimmertüren
- Bodenbeläge: Laminat / Teppich
- Wände mit Holz verkleidet

Keller renovierungsbedürftig

Der Energieausweis befindet sich in Arbeit und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Diese herrschaftliche Immobilie befindet sich fußläufig nur wenige Minuten vom Stadtzentrum der Stadt Wermelskirchen entfernt. Kindergärten und Grundschulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auch ohne PKW schnell zu erreichen. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort. Eine Vielzahl an Ärzten und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in der Nähe. Nahe den verschiedenen Talsperren bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeit- und Sportangebot. Tennis, Segeln oder Golfen – alles ist hier möglich. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten. Cafés und eine abwechslungsreiche Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche - laden zum Verweilen ein. Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße sorgt für eine gute Anbindung an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädte Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind schnell zu erreichen. Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und u. a. bekannt für seine Straßenkirmes!

Objektnummer: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 253.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 23134043 - 42929 Wermelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan

E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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