

Wermelskirchen

# Baugrundstück in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 23134076



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

KAUFPREIS: 117.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23134076	Kaufpreis	117.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
Baujahr	1959	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive, voll erschlossene Grundstück liegt in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet. Die Nachbarschaft ist vorwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern mit gepflegten Gärten geprägt. Es eignet sich für den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses und kann nach § 34 BauGB gemäß Orientierung nach Nachbarschaftsbebauung 1-2geschossig bebaut werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Teilgrundstück (mit direkter Straßenanbindung und leichter Hanglage) und wurde bereits vermessen. Die Maße betragen ca. 13 m x 19,50 m = 253,50 m<sup>2</sup>; 12 m<sup>2</sup> wurden vom Verkäufer von der Stadt Wermelskirchen dazugekauft = ca. 265,50 m<sup>2</sup>. Eine Bebauung eines Hauses mit den Außenmaßen von ca. 7 m x 13 m oder 8 m x 12 m zzgl. Garage ist möglich. Es ist gestattet, die Garage direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten - eine Genehmigung hierfür liegt vor. Massive L-Steine sowie die Bodenplatte können von dem Architekten mit in die Planung integriert werden. Das bedeutet für den neuen Bauherrn, dass er viel Geld spart, da ein Erdaushub und der damit verbundene Abtransport und die Entsorgung des Erdreichs nicht mehr notwendig ist (Wert lt. Information der Eigentümer = ca. 25.000 €). Lassen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen des Grundstücks überzeugen!

Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Das angebotene Baugrundstück liegt in einer kinderfreundlichen Straße – diese wird fast ausschließlich von den Anliegern genutzt. Erfreulich ist auch die Nähe zu den Wäldern, die zu langen Spaziergängen einladen. Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die nahegelegenen Großstädte Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind schnell zu erreichen. Die historische Stadt Wermelskirchen liegt in einer Region, die geprägt ist durch zum Teil unter Denkmalschutz stehende Fachwerk- und Schieferhäuser inmitten eines Landschaftsschutzgebietes. Discounter sowie Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten zu erreichen - das Zentrum der Stadt Wermelskirchen mit dem PKW in ca. 10 Minuten. Weitere Kindergärten und Grundschulen sowie Sekundarschule und Gymnasium können hier besucht werden. Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen Ihnen hier zur Verfügung - ebenso verschiedenste Ärzte und das Krankenhaus. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort. Nahe den verschiedenen Talsperren ist das Freizeit- und Sportangebot sehr umfassend. Tennis, Segeln oder Golfen – alles ist hier möglich. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten.

Objektnummer: 23134076 - 42929 Wermelskirchen

## Weitere Informationen

**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: 23134076 - 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)