

Hilden / Haan

# Maisonette-Wohnung mit großem Garten im Zentrum von Wermelskirchen

Objektnummer: 22134005



• MIETPREIS 1.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22134005 - 42781 Hilden / Haan

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>22134005</b>	Wohnungstyp	<b>Maisonette</b>
Wohnfläche	<b>ca. 194 m<sup>2</sup></b>	Bauweise	<b>Massiv</b>
Dachform	<b>Satteldach</b>	Nutzfläche	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
Bezugsfrei ab	<b>nach Vereinbarung</b>	Ausstattung	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>
Etage	<b>1</b>		
Zimmer	<b>7</b>		
Schlafzimmer	<b>4</b>		
Badezimmer	<b>2</b>		
Stellplatz	<b>1 x Carport, 50 EUR (Miete)</b>		

Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Die Immobilie





Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Ein erster Eindruck

Ich freue mich, Ihnen diese wunderschöne Maisonette-Wohnung in einem denkmalgeschützten Zweifamilienhaus vorstellen zu dürfen. Ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf das Ober- und Dachgeschoss. Sie erreichen die Räumlichkeiten durch einen eigenen Hauseingang – ein repräsentatives Treppenhaus führt Sie in den Wohnbereich. Durch eine moderne Glastür gelangen Sie in die lichtdurchflutete Wohnung.

Ein geräumiger Flur heißt Sie willkommen und führt in die Küche, das Ess- sowie das Wohnzimmer. Ein weiterer Raum bietet sich als Arbeits- oder Gästezimmer an. Über eine historische Holzterrasse gelangt man in den oberen Wohnbereich mit 4 Schlafzimmern und einem großen Tageslichtbad. Die Altbauwohnung ist geprägt durch das sichtbare Fachwerk an den Wänden, das auch in Teilen offen oder mit Glas versehen als Raumtrenner dient.

Sprossenfenster, historische Kassetten-Zimmertüren und Holzdielen-Böden sorgen für Gemütlichkeit. Vor allem der offene Kamin wird Ihre Beachtung finden. Ein besonderes Bonbon ist vor allem der ca. 800 m<sup>2</sup> große Garten, der Ihnen zur alleinigen Nutzung und Gestaltung überlassen wird. So können Sie nicht nur auf der Dachterrasse, sondern auch im eigenen Garten nach einem anstrengenden Tag Ihren Feierabend genießen. Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden. Da die Mietwohnung teilweise einer Renovierung bedarf, möchte der Vermieter Ihnen ein attraktives Angebot unterbreiten. Lassen Sie sich dieses gemütliche Zuhause nicht entgehen und rufen Sie mich an. Ich stehe Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung und vereinbare mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Alles zum Standort

**Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung liegt im Zentrum von Wermelskirchen. Fußläufig können Sie sämtliche Aufgaben des täglichen Lebens (z.B. Einkaufen, Kindergarten, Schulen und Banken) in kurzer Zeit erledigen. Ärzte und Apotheken sowie das Krankenhaus sind ebenfalls schnell zu erreichen. Diese Region ist geprägt durch zum Teil unter Denkmalschutz stehende Fachwerk- und Schieferhäuser und liegt inmitten eines Naturschutzgebietes. Umgeben von Wiesen und Wäldern nahe der Dhünn-Talsperre bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeitangebot sowie eine vielfältige Auswahl an Cafés und Restaurants. Wermelskirchen ist mit ca. 35.000 Einwohnern durch die verkehrsgünstige Lage zur A1 (Anschlussstelle Schloss Burg/Wermelskirchen) von den nahegelegenen Großstädten Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) gut zu erreichen. Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes und den Rosenmontagszug in Dabringhausen!**

Objektnummer: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## Sonstige Angaben

**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. **\_x000D\_ 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 **\_x000D\_ - eines MIETVERTRAGS** keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. **\_x000D\_ - eines KAUFVERTRAGS** die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **\_x000D\_ 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. **\_x000D\_ \_x000D\_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** **\_x000D\_** 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: 22134005 - 42781 Hilden / Haan

## 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)**