

Wermelskirchen

# Zentrumsnah ! Erfreuen Sie sich an dieser attraktiven Stadtvilla mit großem Garten!

Objektnummer: 25218013



MIETPREIS: 1.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 699 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25218013                  |
| Wohnfläche   | ca. 145 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1958                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Mietpreis                  | 1.950 EUR                                       |
| Nebenkosten                | 400 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                 |
| Modernisierung / Sanierung | 2020  |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert                           |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 206.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.10.2030     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1959                        |

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



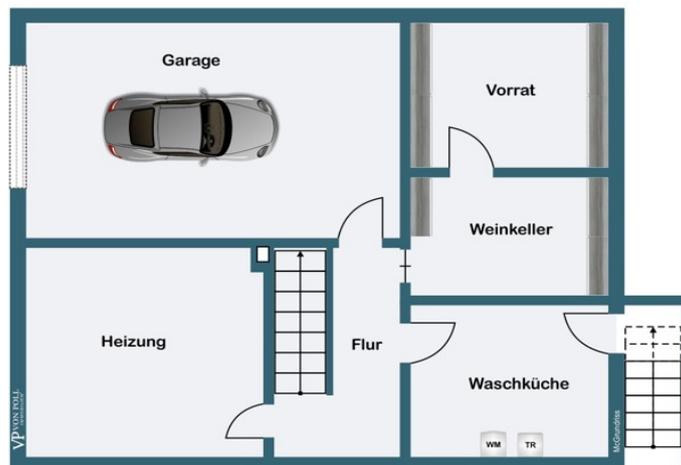
Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

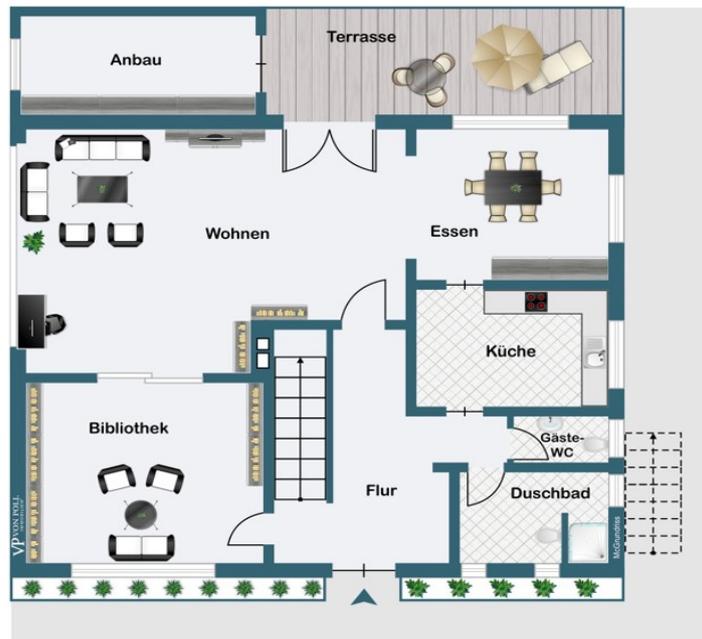
## Die Immobilie

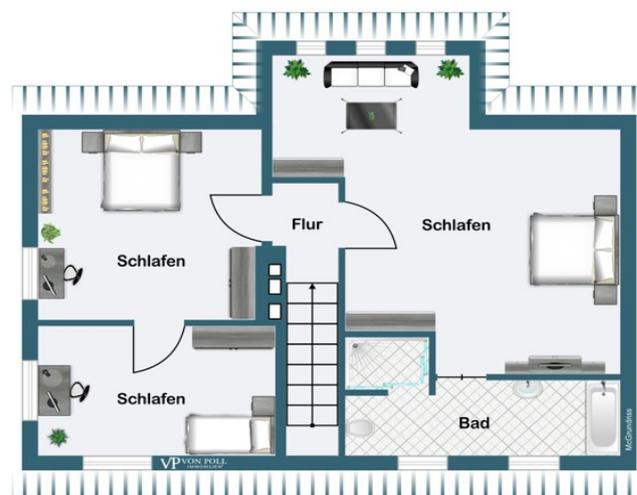


Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Ein individuell gestaltetes Einfamilienhaus mit großem Garten ist langfristig zu vermieten. Ein Highlight ist ein beheizter Anbau (ca. 12 m<sup>2</sup>), der von der Terrasse durch eine Schiebetür zu erreichen und als Atelier, Büro oder Gästezimmer nutzbar ist.

Aufgrund des Grundrisses bietet sich das Haus an, z.B. Pflegepersonal mit aufzunehmen.

2019 / 2020 wurden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Garten wurde neu angelegt und durch eine Holzterrasse ergänzt.

Für Ihre Fahrzeuge ist ausreichend Platz - entweder in der unter dem Haus befindlichen großen Garage oder auf den geschotterten Außenstellplätzen im Vorgarten.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Küche mit angrenzendem Esszimmer ein Gäste-WC und ein separates Dusch-Bad. Von dem großen Wohnzimmer gelangen Sie durch eine breite Schiebetür in ein weiteres Zimmer. Dies können Sie bei Bedarf mit als Wohnbereich nutzen oder abgeschlossen als weiteren Schlafraum. Durch die weiten Fensterfronten auf der ganzen Etage können Sie sich an Licht und Luft sowie dem schönen Außenbereich erfreuen.

Das Walmdach sorgt auf der ganzen oberen Etage für eine gemütliche Atmosphäre. Hier befinden sich 3 helle Zimmer sowie ein attraktives Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Das Bad erreichen Sie durch ein großes Schlafzimmer. Zwei weitere Zimmer bieten sich an z.B. als Schlaf- und Ankleidezimmer.

Das Untergeschoß lädt ein zum gemütlichen Beisammensein. Im Flur befindet sich ein intakter, offener Kamin, den Sie von einem gegenüberliegenden kleinen Weinkeller sehen und das Feuer genießen können.

Neben einer Waschküche, Abstellraum und Heizungskeller befindet sich hier praktischerweise ein direkter Zugang in die Garage. So können Sie trockenen Fußes Ihre Einkäufe vom Auto direkt in den Vorratskeller oder in die Küche bringen.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

- 2019 / 2020 Komplett renoviert
- der Energieausweis entstand vor der Sanierung
- Hauseingangstür mit hochwertiger Bleiverglasung
- moderne Elemente in den Bädern
- Einbauschränke im Dremmel im Obergeschoß

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentrumsnah in einer beliebten und familienfreundlichen Wohnlage der bergischen Stadt Wermelskirchen. Die Nachbarschaft ist geprägt durch moderne und historische Häuser mit schönen Gärten.

Banken, Modeläden und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig in 10-15 Minuten zu erreichen. Für den Großeinkauf sind beliebte Discounter in ca. 700 m direkt vor Ort. Das Krankenhaus liegt ebenfalls zentrumsnah.

Eine Vielzahl an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen können hier besucht werden.

Nahe der Dhünn-Talsperre bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeitangebot. Ob Fußball, Tennis oder vom Segeln bis zum Golfen - für Jedermann ist etwas dabei. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten. Genießen Sie die Vielzahl der gut ausgebauten Wanderwege oder eines der Schwimmbäder.

Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund sowie der B 51 über die man ohne Stau über Langenfeld die A3 erreicht. Die nahegelegenen Großstädte, wie z.B. Köln (ca. 35 km) oder Düsseldorf (ca. 50 km) sind daher problemlos zu erreichen.

Objektnummer: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 206.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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 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: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan  
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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