

Wermelskirchen

Beste Lage in Tente! Freistehendes Einfamilienhaus in absolut ruhiger und grüner Lage

Objektnummer: 26218001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 949 m²

Objektnummer: 26218001 - 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: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26218001
Wohnfläche	ca. 213 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	559.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

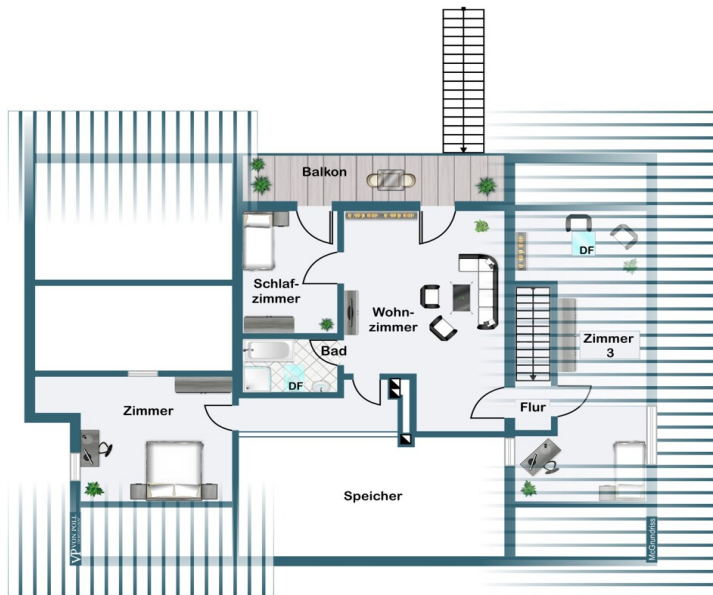
Die Immobilie

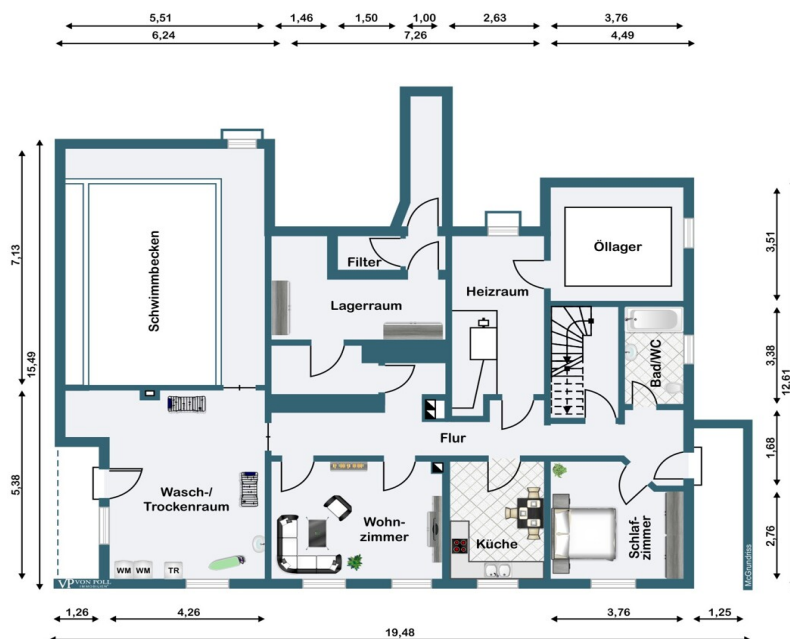


Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

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: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 213 m² (hiervon befinden sich ca. 57 m² im Souterrain mit eigenem Eingang) und insgesamt 10 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle. Das Haus wurde 1970 erbaut und befindet sich auf einem ca. 949 m² großen Grundstück in direkter Lage am Waldrand sowie an der Balkantrasse – naturnah und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zehn Zimmer und drei Badezimmer, was sowohl großen Familien, Mehrgenerationenkonzepten als auch Wohngemeinschaften attraktive Perspektiven eröffnet. Besonders hervorzuheben ist die unkomplizierte Möglichkeit zur Aufteilung in drei autarke Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet interessante Optionen zum Beispiel für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder zur teilweisen Vermietung.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2011. In diesem Zuge wurde eine neue Gas-Brennwertheizung inkl. Warmwasser installiert, die für eine moderne und effiziente Beheizung sorgt. Bereits 2008 erhielt das Badezimmer im Dachgeschoss eine umfassende Erneuerung, sodass auch hier zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet ist. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und ist funktional auf die Bedürfnisse seiner Bewohner ausgerichtet.

Der Keller verfügt über einen integrierten Bunker, der für bis zu sechs Personen ausgelegt ist. Dieses zusätzliche Ausstattungsmerkmal bietet spezielle Nutzungsmöglichkeiten und hebt das Angebot von vergleichbaren Objekten ab.

Ein besonderes Highlight ist das Hallenbad im Rohbauzustand auf Gartenebene. Es bietet direkten Zugang zum Garten und eröffnet Ihnen vielfältige Gestaltungsspielräume für individuelle Wünsche und Vorstellungen. Hier kann ein eigener Wellnessbereich geschaffen oder das Potenzial für Sport und Erholung genutzt werden. Auch ein Ausbau zu einem weiteren Apartment ist möglich.

Zur Immobilie gehören eine große Doppelgarage mit Zugang zum Garten sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz. Somit sind ausreichend sichere und komfortable Parkmöglichkeiten für Sie, Ihre Familie und Gäste vorhanden.

Die Lage direkt am Waldrand und an der Balkantrasse schafft ein naturnahes Wohnumfeld. Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden im eigenen Garten werden so zum

selbstverständlichen Teil des Alltags.

Die durchdachte Raumaufteilung, die flexible Nutzungsmöglichkeit als ein, zwei oder sogar drei selbstständige Wohneinheiten, moderne Haustechnik und die ruhige, grüne Umgebung unterstreichen die Attraktivität dieses Einfamilienhauses. Der gepflegte Allgemeinzustand des Objekts, kombiniert mit den vielfältigen Optionen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung, macht dieses Angebot zu einer interessanten Wahl für anspruchsvolle Immobilieninteressenten.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Ausstattung und Details

- Haus kann problemlos mit 3 autarken Wohneinheiten genutzt werden
- große Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Hallenbad im Rohbau auf Gartenebene
- gepflegter Gesamtzustand

Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

Alles zum Standort

Diese attraktive, freistehende Einfamilienhaus liegt in dem beliebten Ortsteil Tente der bergischen Stadt Wermelskirchen unmittelbar an der Balkantrasse und dem Wald. Hier wohnen Sie in einem gewachsenen, nicht mehr verbaubaren Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Grundschule, Gymnasium und Kindergarten befinden sich in der Nähe.

Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße B51 verläuft durch die Stadt und in dem nahen Burscheid bindet die Landesstraße an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädten Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind problemlos zu erreichen.

Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ein paar Minuten entfernt. Ärzte und das Krankenhaus liegen im Ortszentrum. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort.

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.

Lassen Sie sich verwöhnen von der hervorragenden Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche.

Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes!

Objektnummer: 26218001 - 42929 Wermelskirchen

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26218001 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com