

Wermelskirchen

# Herrschaftlich wohnen im kernsanierten traditionellen Ambiente

Objektnummer: 25218014



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.579 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25218014 - 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25218014      |
| Wohnfläche   | ca. 280 m²    |
| Dachform     | Walmdach      |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 2013          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.250.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 25 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 80.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 29.09.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2014              |



Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





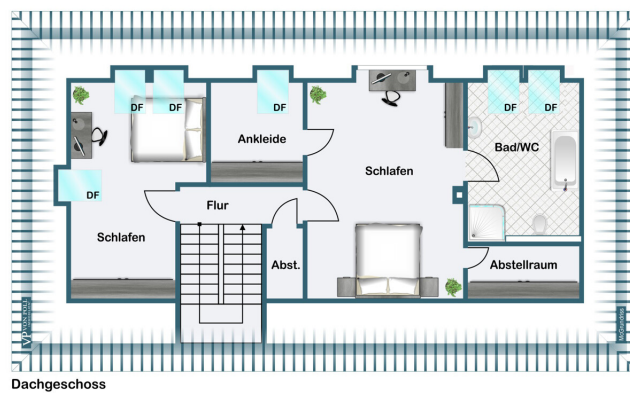
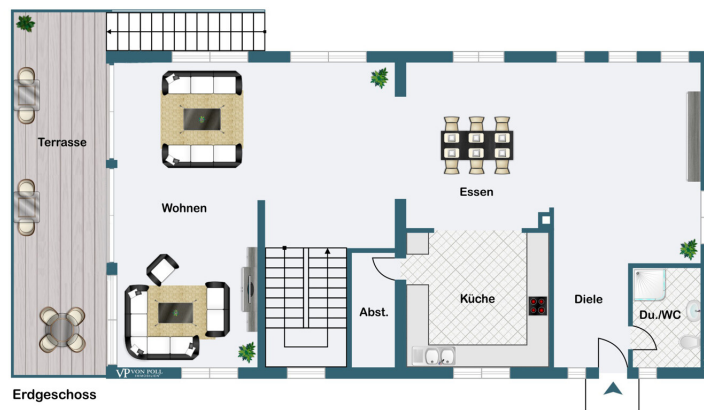
Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie

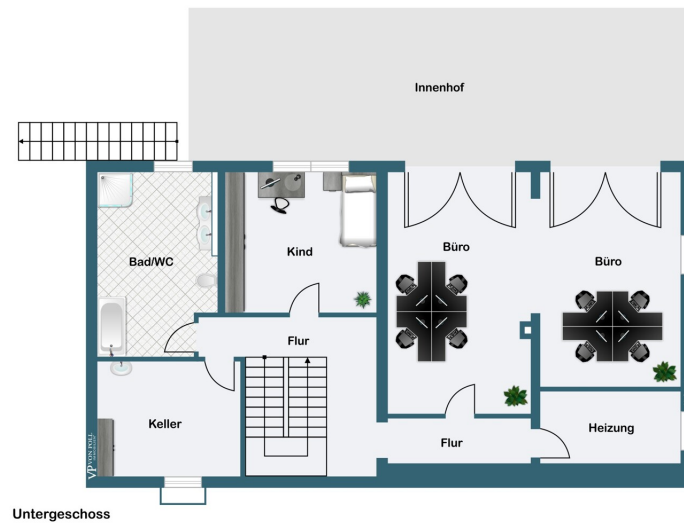


Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Refugium mit historischem Charme und weitläufigem Garten

Dieses repräsentative Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität und befindet sich in absoluter Grünlage auf einem ca. 1.579 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde 1920 ursprünglich errichtet und im Jahr 2013 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen sowie durch einen hochwertigen Anbau auf die doppelte Größe erweitert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> und insgesamt 7 Zimmern bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und präsentiert sich in einem neuwertigen Gesamtzustand.

Bereits der Eingangsbereich im Erdgeschoss vermittelt durch die imposante Eingangsdiele ein einladendes Raumgefühl. Die offene Küche ist praktisch gestaltet und verfügt über einen separaten Abstellraum. Der Essbereich mit ca. 26 m<sup>2</sup> ist großzügig bemessen und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Im angrenzenden Wohnbereich mit ca. 48 m<sup>2</sup> genießen Sie viel Platz für geselliges Beisammensein. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen reizvollen Blick auf die weitläufige Gartenanlage. Ein modernes Bad mit Dusche komplettiert das Angebot auf dieser Wohnebene.

Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei eines davon über einen direkten Zugang zu einem Bad mit Dusche und Wanne sowie einem Ankleideraum verfügt. Zwei zusätzliche Abstellräume bieten hier weiteren Stauraum.

Im Untergeschoss finden Sie neben einem weiteren Schlafzimmer auch ein Bad mit Dusche und Wanne sowie einen separaten Trakt mit zwei vielseitig nutzbaren Räumen. Diese eignen sich sowohl für Wohnzwecke als auch als Arbeitsbereiche. Beide Räume verfügen über einen Ausgang in den großen, uneinsehbaren Innenhof, der zusätzlichen Freiraum bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heizungsraum und einen Kellerraum.

Der ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Garten ist einladend gestaltet und verfügt über eine große Holzterrasse sowie ein Gartenhaus – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Zusammenkünfte.

Zwei PKW-Abstellflächen sind direkt auf dem Grundstück vorhanden.

Lage und Verkehrsanbindungen sind hervorzuheben: In der Umgebung gibt es keinen Durchgangsverkehr, sodass Ruhe und Privatsphäre gewährleistet sind. Gleichzeitig erreichen Sie den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in kürzester Zeit.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie, die historische Wertigkeit und modernen Wohnkomfort auf gelungene Weise vereint.



Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

Repräsentatives Wohnhaus in absoluter Grünlage

ca. 1.579 qm großes Grundstück

ca. 280 qm Wohnfläche

7 Zimmer

ruhige Lage

kein Durchgangsverkehr

hervorragende Verkehrsanbindung

2 PKW-Abstellflächen

ca. 1000 qm Gartenfläche

Gartenhaus

große Holzterrasse

uneinsehbarer Innenhof

EG:

große Eingangsdielen

Bad mit Dusche

offene Küche mit separatem Abstellraum

Essbereich ca. 26 qm

Wohnbereich ca. 48 qm

DG:

1 Schlafzimmer

1 Schlafzimmer mit Zugang Bad mit Dusche und Wanne und Ankleideraum

2 Abstellräume

UG:

1 Schlafzimmer

1 Bad mit Dusche und Wanne

1 separater Trakt mit 2 Räumen zum Wohnen oder Arbeiten mit je einem Ausgang zum Innenhof

1 Heizungsraum

1 Kellerraum

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1920 errichtet und im Jahr 2013 stilvoll kernsaniert und auf doppelte Größe angebaut. Hier trifft der Charme vergangener Zeiten auf moderne Funktionalität.

Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Wermelskirchen zählt etwas mehr als 34.000 Einwohner und ist eine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen zwischen Köln und Wuppertal, südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen im Naturpark Bergisches Land, hier liegt inmitten die große Dhünntalsperre, die zweitgrößte Trinkwassertalsperre Deutschlands. Umgeben von großen zusammenhängenden Wäldern mit viel Ruhe und herrlicher Natur, Wanderwegen, das verwunschene Eifgental, einer der schönsten Abschnitte des „Bergischen Jakobswegs“ ist Wermelskirchen eine familienfreundliche Stadt im Grünen. In der wunderschönen alten Innenstadt, wiederaufgebaut um 1758, bestimmen Schiefer- und Fachwerkhäuser das Bild, hier kann man eine typisch Bergische Kaffeetafel genießen oder in einer der vielen gemütlichen Restaurants verweilen.

Durch die Nähe zu den Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sowie die unmittelbare Lage an der BAB 1 und der B51 verfügt die Stadt über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Der ÖPNV wird mit Bussen des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg ausgeführt. Heute bestehen Verbindungen nach Remscheid, Köln, Leverkusen, Solingen-Burg und Remscheid-Lennep.

Der nächste Bahnhof ist der Hauptbahnhof Remscheid. Die nächsten Fernbusse halten in Remscheid-Lennep.

Radfahren ist Wermelskirchen als Knotenpunkt des Panorama-Radwegs Balkantrasse Leverkusen/Remscheid und dem Panorama-Radweg Wuppertal/Olpe bekannt.

Die Stadt Wermelskirchen verfügt über mehr als zehn Kindertagesstätten, fünf Grundschulen, ein städtisches Gymnasium und die Sekundarschule. Das kommunale Bildungsangebot wird durch ein Berufskolleg, eine Förderschule, die Musikschule und die Volkshochschule Bergisch Land, sowie die Außenstelle der Rheinischen Fachhochschule Köln ergänzt.

Diese wunderschöne Immobilie im Grünen liegt im Ortsteil Herrlinghausen in ca. 3,3 Kilometer Entfernung vom Stadtzentrum in einer Sackgasse unweit der Balkantrasse. Das in der Nachbarschaft angesiedelte Gewerbe verursacht laut den Anwohnern keinerlei störende Geräusche.

Diese Lage ist somit die ideale Wahl für Menschen, die ein elegantes, kultiviertes und zugleich ruhiges Umfeld schätzen und Wert auf eine erstklassige Infrastruktur legen.

Objektnummer: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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