

Wermelskirchen

Doppelhaushälfte-Wohnen mit Weitblick in Pohlhausen

Property ID: 26218005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146,95 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 365 m²

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

At a glance

Property ID	26218005
Living Space	ca. 146,95 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 69 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	187.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



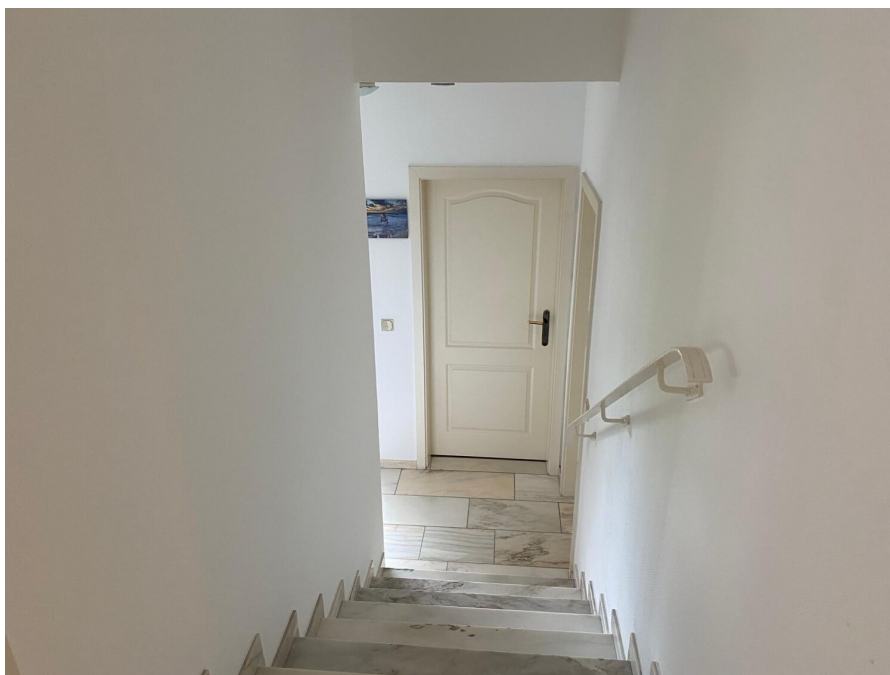
Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



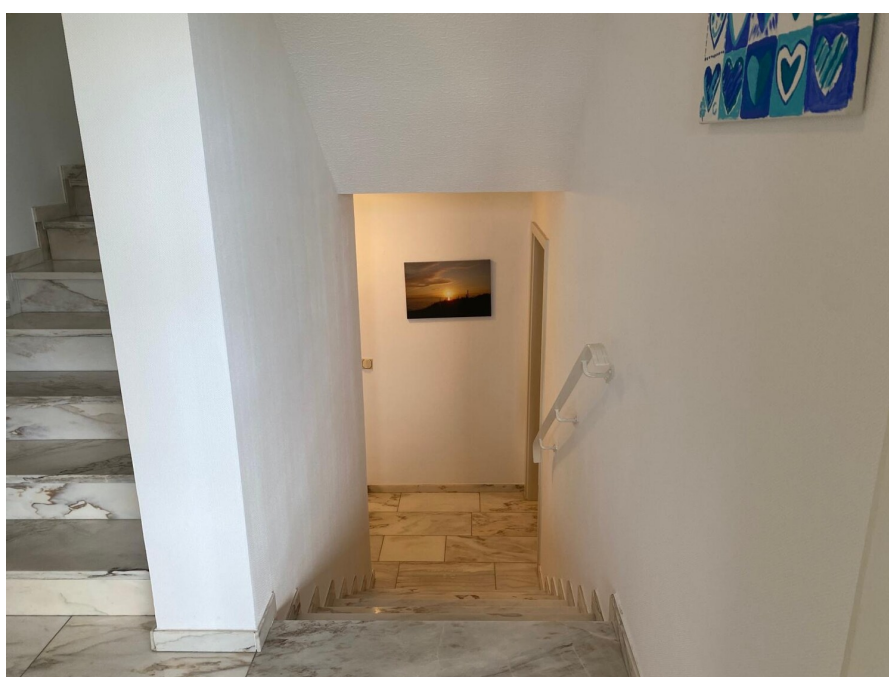
Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

The property



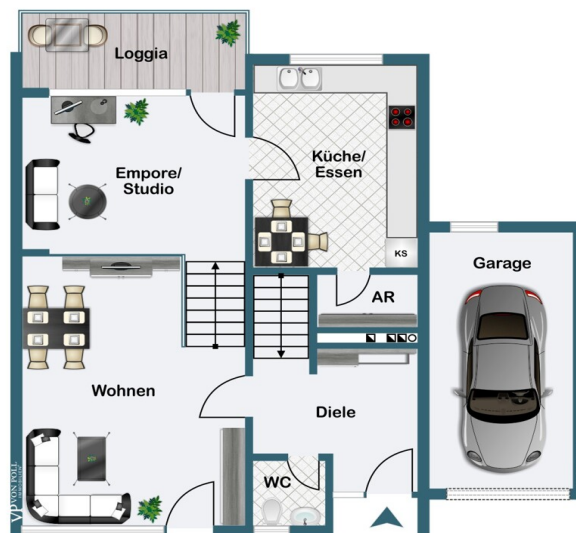
Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

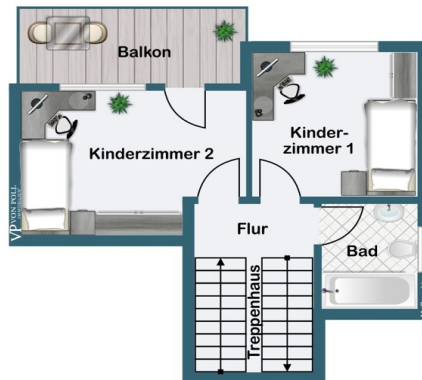
The property

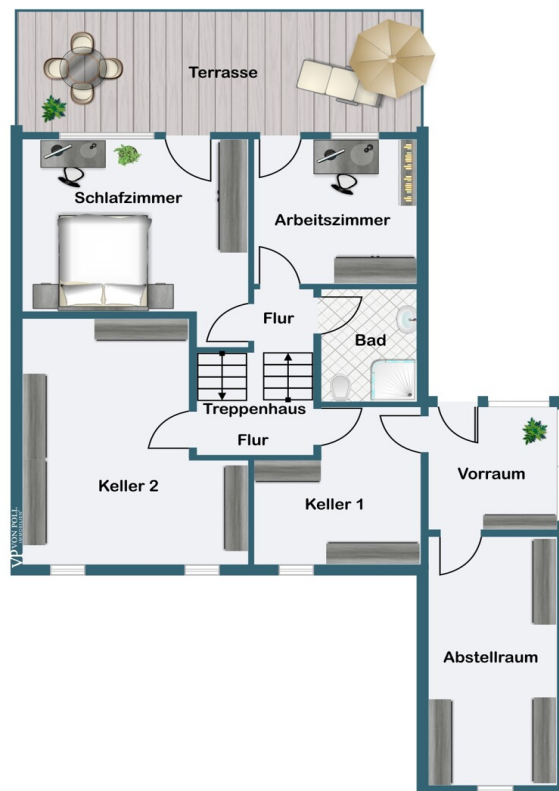


Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

A first impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte in einer sehr ruhigen Wohnstraße überzeugt durch ihre besondere Split-Level-Bauweise. Großzügige und helle Räume sowie einen beeindruckenden Panoramablick in Richtung Remscheid runden den Wohnkomfort ab. Die durchdachte Architektur bietet auf mehreren Ebenen viel Platz für die ganze Familie und schafft zugleich eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

Das 1,5 geschossige Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwarten Sie helle und freundliche Räumlichkeiten mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem separaten Essbereich mit angrenzender Küche und einer Diele mit Gäste-WC. Die offene und lichtdurchflutete Gestaltung sorgt für ein angenehmes Wohnambiente und bietet viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Diese Ebene wird durch eine Daikinanlage klimatisiert. Ausgänge zur Terrasse und Loggia ermöglichen den direkten Weg ins Freie. Die Einbauküche von Nobilia ist funktional ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen angrenzenden praktischen Vorratsraum.

Im ersten Untergeschoss befinden sich zwei Schlafräume sowie ein komfortables Wannenbad mit WC. Ein separater Saunaraum bietet darüber hinaus die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag im eigenen Zuhause zu entspannen. Hier steht Ihnen eine weitere Loggia zur Verfügung.

Das zweite Untergeschoss verfügt über zwei weitere Schlafräume, mit Gartenzugang sowie ein Duschbad mit WC. Damit bietet die Immobilie insgesamt vielseitig nutzbare Räume – ideal für Familien, Gäste, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Von diesem Geschoss aus gelangen Sie in den Gartenbereich.

Die zahlreichen Außenbereiche auf der Süd- und Nordseite bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten attraktive Möglichkeiten, die Sonne, die frische Luft und vor allem den herrlichen Blick zu genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Auch technisch bietet das Haus interessante Ausstattungsmerkmale. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasheizung von Vissmann. Eine im Jahr 2022 installierte Photovoltaikanlage mit einem 16 kWh Speicher ergänzt die Haustechnik und bietet die Möglichkeit, den benötigten Strom selbst zu erzeugen. Weiterer Stauraum wird durch den Hauswirtschaftsraum und den Kellerraum gartenseitig geschaffen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren hierzu mit uns einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

Details of amenities

- Klimaanlage von Daikin im Wohn- und Essbereich
- Photovoltaik Anlage mit 16 kWh Speicher
- Einzelgarage
- Carport
- Küche von Nobilia mit Siemensgeräten
- Heizung Vissmann Gas mit Warmwasseraufbereitung
- Marmorfliesen
- Parkett

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Wermelskirchen-Pohlhausen, mitten im landschaftlich reizvollen Bergischen Land. Die Stadt verbindet die Vorzüge einer gut ausgestatteten Kleinstadt mit der Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten und bietet damit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Naturliebhaber kommen in Wermelskirchen folglich auf ihre Kosten. Die reizvolle bergische Landschaft mit ihren Wäldern, Wiesen, Bachtälern und Talsperren lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Mehr als 250 Kilometer Wanderwege sowie beliebte Routen rund um die Dhünn-Talsperre und entlang des Eifgenbachs bieten vielfältige Möglichkeiten, die Natur direkt vor der Haustür zu erleben.

Wermelskirchen verfügt neben einem fachwerklich geprägten Stadtkern über eine gute Infrastruktur für Familien. Kindertagesstätten und verschiedene Grundschulen stehen ebenso zur Verfügung, wie weiterführende Schulen. Mit dem städtischen Gymnasium, der Gesamtschule und dem Bergischen Berufskolleg bietet die Stadt auch über die Grundschulzeit hinaus ein vielfältiges Bildungsangebot.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Auch die Innenstadt ist gut erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot für die Bewohner der Stadt. Ein besonderes Stück Wermelskirchener Lebensgefühl ist die traditionsreiche Kirmes, die alljährlich im August stattfindet. Die große Herbstkirmes wird traditionell am letzten Wochenende im August veranstaltet und verwandelt die Innenstadt für mehrere Tage in eine lebendige Festmeile mit Fahrgeschäften, Marktständen und zahlreichen Angeboten für Jung und Alt. Die Wermelskirchener Kirmes zählt zu den ältesten Volksfesten im Bergischen Land.

Darüber hinaus überzeugt Wermelskirchen durch seine verkehrsgünstige Lage. Über die nahegelegene Autobahn A1 besteht eine gute Anbindung in Richtung Köln und Leverkusen sowie in nördlicher Richtung über das Autobahnnetz in Richtung Wuppertal und das Ruhrgebiet.

Damit bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und einer hervorragenden Anbindung an die wichtigen Zentren des Rheinlands und des Bergischen Landes – eine ideale Voraussetzung für alle, die die Vorzüge des ländlich geprägten Wohnens schätzen, gleichzeitig aber kurze Wege in die umliegenden Städte wünschen.

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

Other information

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.

Property ID: 26218005 - 42929 Wermelskirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com