

Wermelskirchen

# Stately living in a completely renovated traditional setting

*Property ID: 25218014*



---

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.579 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25218014 - 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## At a glance

Property ID	25218014	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	2013		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

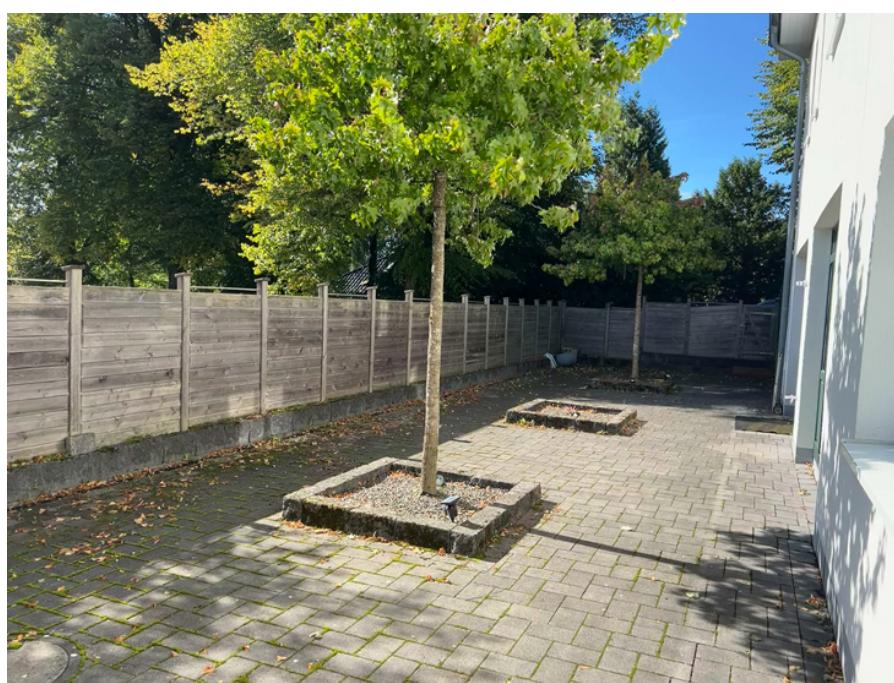
Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



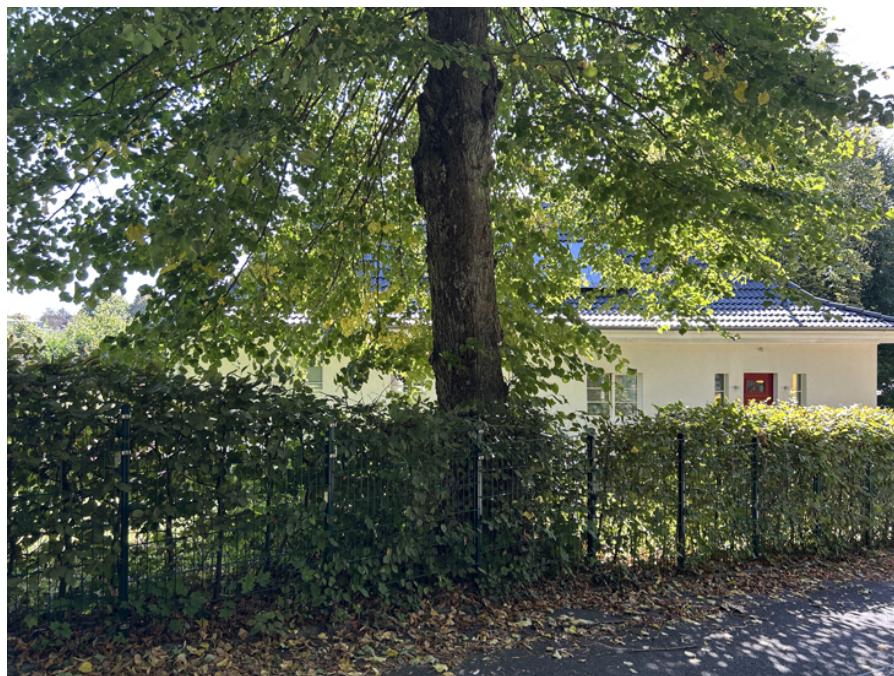
Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## The property



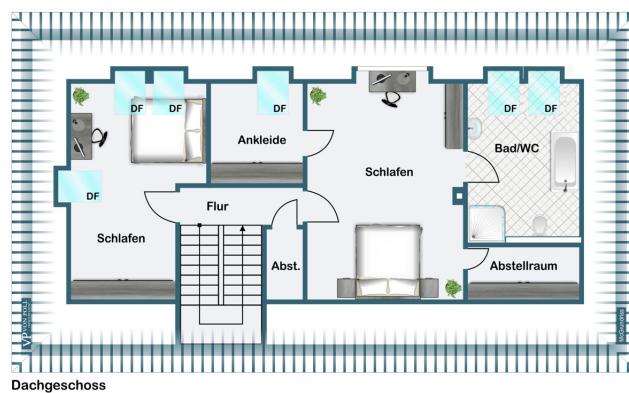
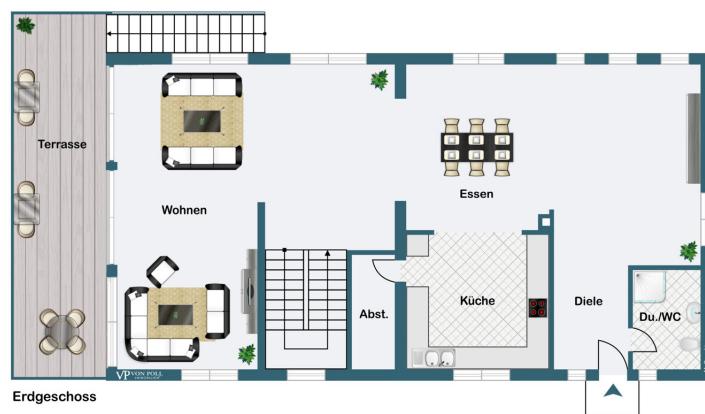
Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

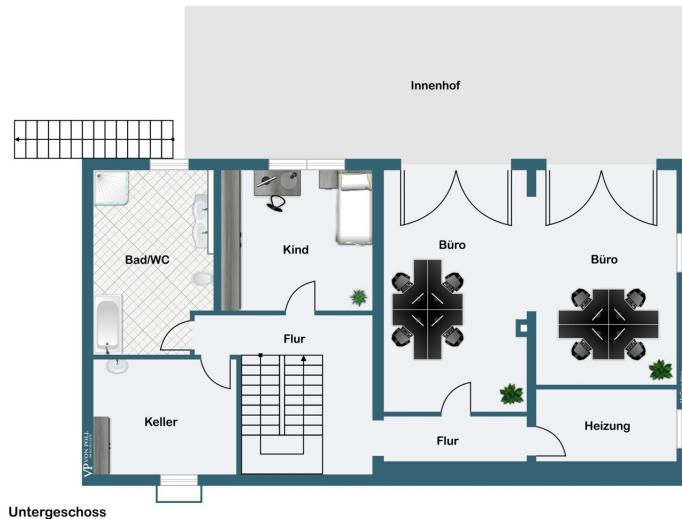
## The property



Property ID: 25218014 - 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## A first impression

Spacious retreat with historic charm and expansive garden. This impressive detached house combines historic charm with modern living standards and is situated in a verdant setting on a plot of approximately 1,579 m<sup>2</sup>. Originally built in 1920, the property underwent a comprehensive renovation in 2013 and was doubled in size with a high-quality extension. With a generous living area of approximately 280 m<sup>2</sup> and a total of 7 rooms, this house offers versatile living options for couples, families, or professionals working from home. The high-quality finishes and the property are presented in pristine condition. The impressive entrance hall on the ground floor immediately creates a welcoming atmosphere. The open-plan kitchen is practically designed and includes a separate pantry. The spacious dining area of approximately 26 m<sup>2</sup> is perfect for shared meals. The adjacent living area of approximately 48 m<sup>2</sup> provides ample space for entertaining. Generous windows create a bright and welcoming atmosphere and offer a charming view of the expansive garden. A modern bathroom with a shower completes the amenities on this level. The attic level features two bedrooms, one of which has direct access to a bathroom with a shower and bathtub, as well as a dressing room. Two additional storage rooms provide further storage space. The basement includes another bedroom, a bathroom with a shower and bathtub, and a separate wing with two versatile rooms. These are suitable for both living and working purposes. Both rooms have access to the large, private courtyard, which offers additional outdoor space. A boiler room and a cellar complete the ground floor. The approximately 1,000 m<sup>2</sup> garden is invitingly landscaped and features a large wooden terrace and a garden shed – ideal for relaxing outdoors or entertaining. Two parking spaces are located directly on the property. The location and transport links are outstanding: there is no through traffic in the area, ensuring peace and privacy. At the same time, public transport, shopping facilities, schools, and kindergartens are all within easy reach. See for yourself the numerous advantages of this exceptional property, which successfully combines historical value with modern living comfort.

**Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Details of amenities

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 Eingangsdiele

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.

**Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## All about the location

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 Eifental, einer der schönsten Abschnitte des „Bergischen Jakobswegs“ ist Wermelskirchen eine familienfreundliche Stadt im Grünen. In der wunderschönen alten Innenstadt, wieder aufgebaut 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.

Radfahrern 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.

**Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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