

Wermelskirchen – Elbringhausen

## Rented two-family house with large garden in a sought-after and quiet location

*Property ID: 25218012*



---

**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 604 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

-  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: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen**

## At a glance

Property ID	25218012	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 181 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 94 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Rentable space	ca. 181 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	138.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.01.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## The property



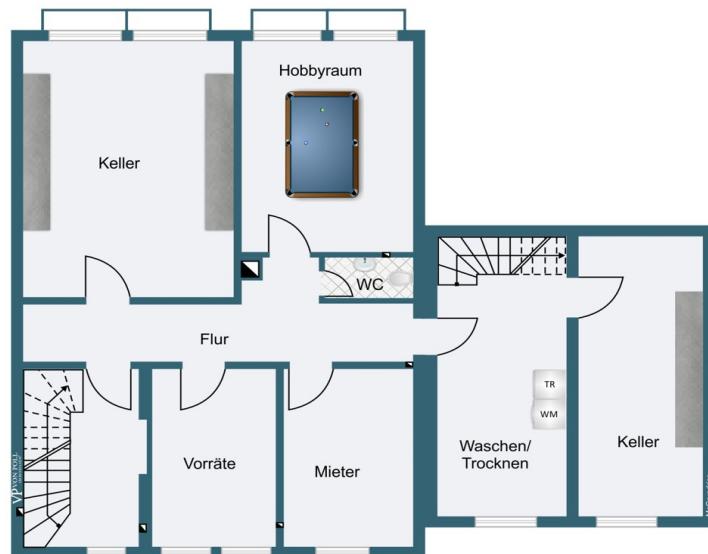
Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

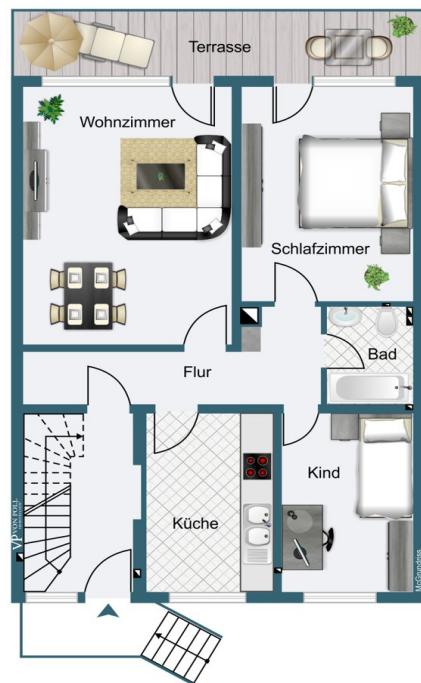
## The property

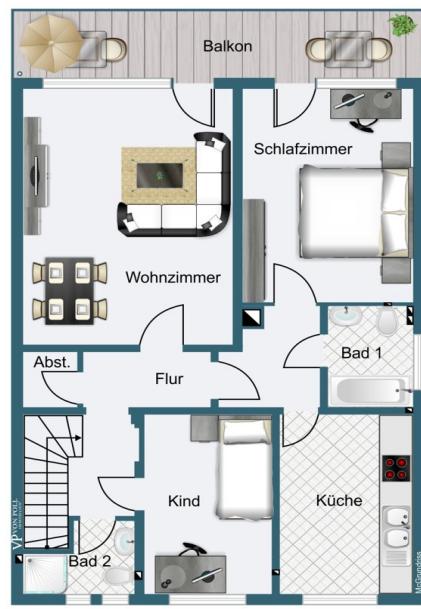


Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## 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: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen**

## A first impression

This attractive, solidly built two-family house, dating from 1972, offers a variety of uses with approximately 181 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of about 604 m<sup>2</sup>. Located in a quiet cul-de-sac, the property is in a desirable residential area and boasts convenient access to all essential amenities. Whether used as a rental property, as it has been, as a multi-generational home for family living, or as a traditional single-family residence, conversion back to a single-family home is easily achievable, and the design possibilities are numerous. The well-maintained property is in good condition and has been continuously modernized. A new central heating system and new windows were installed in 2012. Between 2013 and 2015, some of the flooring was replaced. The basement deserves special mention, having undergone extensive renovations in 2017: walls and floors were completely renewed, resulting in an attractive and partially residential-style space. Two hobby rooms, a laundry room, a storage room, and attractive laminate flooring throughout, with natural light in every room, as well as a tiled WC, are available for the tenant of the ground-floor apartment. Two additional basement rooms are accessible from the outside. With a total of six rooms, including four spacious bedrooms and three bathrooms, there is ample space for a family, a home office, or guests. The functional floor plan is currently divided into two separate living units. The house is fully let and generates an annual net rental income of €17,880, which is particularly attractive to investors. The quality of the fixtures and fittings is of a standard and ensures a pleasant living atmosphere. The large windows allow plenty of natural light into the rooms and offer a view of the spacious, well-maintained garden, which invites relaxation and enjoyment. In summer, the balcony on the upper floor extends the living room and provides space for barbecues or social gatherings. A double garage and two additional outdoor parking spaces are available for your vehicles – ideal for families with multiple cars or as parking for visitors. Thanks to its central location, shops, schools, kindergartens, and leisure facilities are just minutes away. The quiet location in a cul-de-sac guarantees a high degree of privacy and security, especially for families with children. At the same time, you benefit from excellent transport links and proximity to the city center. In short: This well-maintained, fully let two-family house impresses with its flexible usage options, solid construction, and numerous modernizations carried out in recent years. A house that awaits your individual needs, whether as an investment or a new home for your family. Please feel free to arrange a viewing appointment and see for yourself the possibilities this property offers.

**Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen**

## Details of amenities

- Zweifamilienhaus, Rückbau zum Einfamilienhaus problemlos möglich
- bevorzugte Wohnlage, zentrumsnah
- Jahresnettokaltmiete: € 17.880,--
- großer gepflegter Garten
- großzügiger Balkon
- Doppelgarage
- 2 PKW-Stellplätze
- Auszug aus der Modernisierungsliste:  
2012: neue Heizung, neue Fenster  
2013-2015: teilweise neue Böden  
2017: komplett neue Wände und Böden im Kellergeschoss

**Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen**

## 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.

Das attraktive Zweifamilienhaus liegt im Stadtteil Elbringhausen ca. 1,6 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt; in einer ruhigen Sackgasse und unmittelbar an großen Wald- und Wiesenflächen.

**Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2026.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Property ID: 25218012 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen**

## 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)