

Wermelskirchen

## ¡Ubicación céntrica! ¡Disfrute de esta atractiva villa con un amplio jardín!

Número de propiedad: 25218013



PRECIO DEL ALQUILER: 1.950 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25218013                                       |
| Superficie habitable | ca. 145 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1958                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Precio del alquiler            | 1.950 EUR                                                     |
| Costes adicionales             | 400 EUR                                                       |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                              |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                          |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                        |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido |

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 15.10.2030          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 206.50 kWh/m²a         |
| Año de construcción según el certificado energético | 1959                   |

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## La propiedad



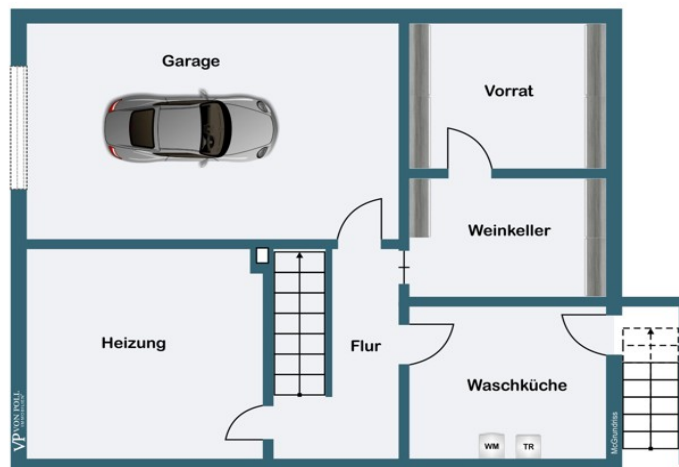
Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

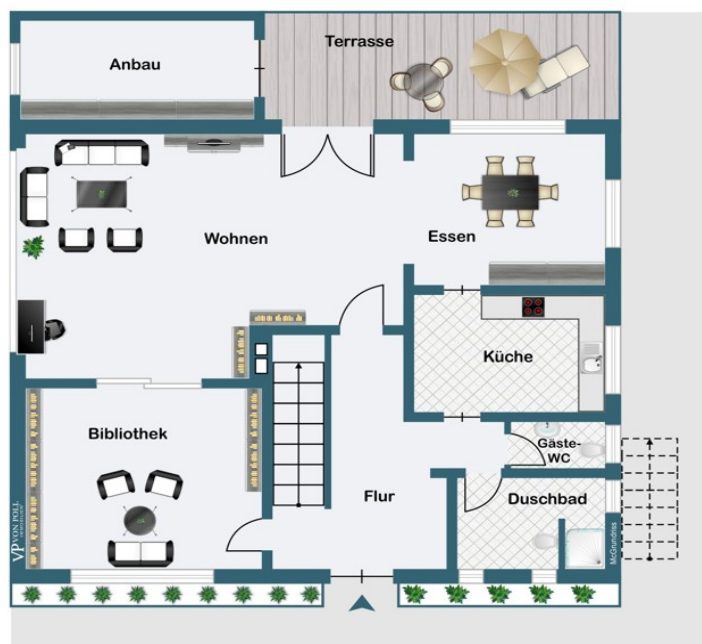
## La propiedad

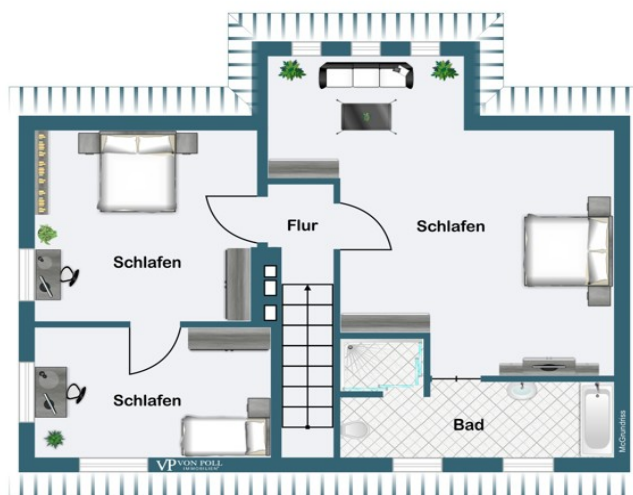


Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Una primera impresión

Se alquila a largo plazo una casa unifamiliar de diseño único con un amplio jardín. Destaca su extensión climatizada (aprox. 12 m²), accesible desde la terraza a través de una puerta corredera, que puede utilizarse como estudio, oficina o habitación de invitados. Su distribución la hace ideal para alojar, por ejemplo, a cuidadores. En 2019/2020 se llevaron a cabo amplias reformas. El jardín se rediseñó y se enriqueció con una terraza de madera. Dispone de amplio aparcamiento, ya sea en el amplio garaje situado bajo la casa o en las plazas de aparcamiento de grava del jardín delantero. En la planta baja, además de la cocina con comedor contiguo, hay un aseo de invitados y un baño con ducha independiente. Desde el espacioso salón, una amplia puerta corredera da acceso a otra habitación, que puede utilizarse como parte de la sala de estar o, si se desea, como dormitorio independiente. Los amplios ventanales de la planta baja permiten disfrutar de abundante luz y aire fresco, además de la hermosa zona exterior. El tejado a cuatro aguas crea un ambiente acogedor en toda la planta superior. Esta propiedad cuenta con tres habitaciones luminosas y un atractivo baño con luz natural, equipado con bañera, ducha e inodoro. Se accede al baño a través de un amplio dormitorio. Dos habitaciones adicionales son ideales, por ejemplo, como dormitorio y vestidor. La planta baja es perfecta para reuniones acogedoras. En el pasillo encontrará una chimenea abierta, visible desde una pequeña bodega situada enfrente, donde podrá disfrutar del fuego. Además de un lavadero, un trastero y una sala de calderas, también hay un cómodo acceso directo al garaje. Esto le permite llevar la compra del coche directamente a la bodega o a la cocina sin mojarse. Estaremos encantados de mostrarle la propiedad en persona.

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Detalles de los servicios

- 2019 / 2020 Komplet renoviert
- der Energieausweis entstand vor der Sanierung
- Hauseingangstür mit hochwertiger Bleiverglasung
- moderne Elemente in den Bädern
- Einbauschränke im Drempeel im Obergeschoß

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt zentrumsnah in einer beliebten und familienfreundlichen Wohnlage der bergischen Stadt Wermelskirchen. Die Nachbarschaft ist geprägt durch moderne und historische Häuser mit schönen Gärten.

Banken, Modeläden und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig in 10-15 Minuten zu erreichen. Für den Großeinkauf sind beliebte Discounter in ca. 700 m direkt vor Ort. Das Krankenhaus liegt ebenfalls zentrumsnah.

Eine Vielzahl an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen können hier besucht werden.

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.

Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund sowie der B 51 über die man ohne Stau über Langenfeld die A3 erreicht. Die nahegelegenen Großstädte, wie z.B. Köln (ca. 35 km) oder Düsseldorf (ca. 50 km) sind daher problemlos zu erreichen.

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 206.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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 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.

Número de propiedad: 25218013 - 42929 Wermelskirchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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