

Wermelskirchen – Elbringhausen

## Se alquila casa de dos familias con amplio jardín en una zona tranquila y codiciada.

Número de propiedad: 25218009



PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 181 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

- 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: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25218009                                       |
| Superficie habitable | ca. 181 m²                                     |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1972                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 398.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2017                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 94 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

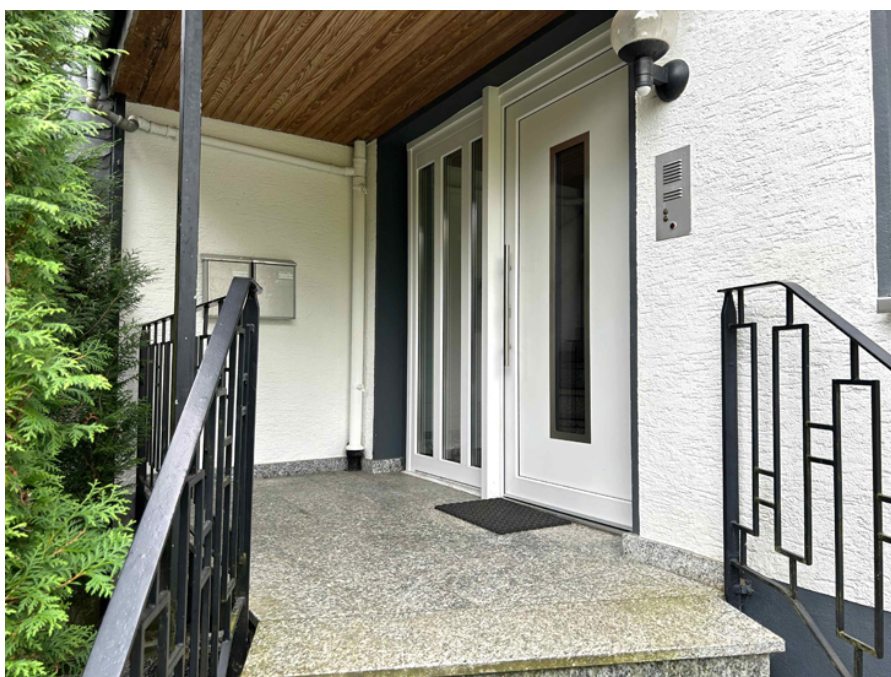
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 30.01.2026          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 138.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## La propiedad

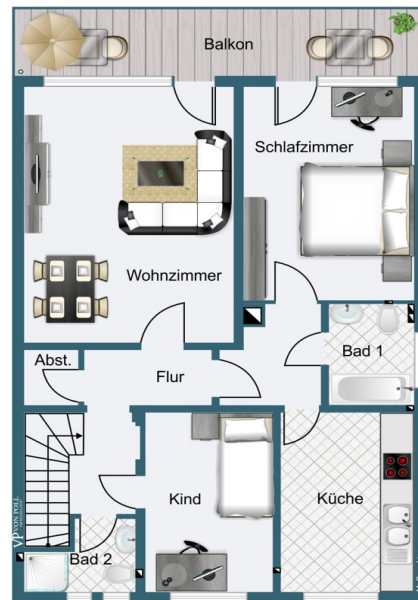


Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## 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: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## Una primera impresión

Esta atractiva casa bifamiliar de sólida construcción, que data de 1972, ofrece diversos usos con aproximadamente 181 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 604 m<sup>2</sup>. Ubicada en una tranquila calle sin salida, la propiedad se encuentra en una codiciada zona residencial y cuenta con cómodo acceso a todos los servicios esenciales. Ya sea como vivienda de alquiler, como hasta ahora, como vivienda multigeneracional para familias o como residencia unifamiliar tradicional, la reconversión a vivienda unifamiliar es fácilmente alcanzable, y las posibilidades de diseño son numerosas. La propiedad, en buen estado de conservación, se ha modernizado continuamente. En 2012 se instaló un nuevo sistema de calefacción central y nuevas ventanas. Entre 2013 y 2015, se cambió parte del suelo. El sótano merece una mención especial, tras una extensa renovación en 2017: paredes y suelos se renovaron por completo, dando como resultado un espacio atractivo y parcialmente residencial. El apartamento en la planta baja dispone de dos salas de ocio, un lavadero, un trastero y un atractivo suelo laminado, con luz natural en todas las estancias, además de un aseo alicatado. Dos habitaciones adicionales en el sótano son accesibles desde el exterior. Con un total de seis habitaciones, incluyendo cuatro amplios dormitorios y tres baños, ofrece amplio espacio para una familia, un despacho o invitados. La práctica distribución se divide actualmente en dos viviendas independientes. La casa está completamente alquilada y genera una renta neta anual de 17.880 €, lo que resulta especialmente atractivo para inversores. La calidad de los acabados es de alta calidad y garantiza un ambiente agradable. Los amplios ventanales permiten la entrada de abundante luz natural a las estancias y ofrecen vistas al amplio y cuidado jardín, que invita a la relajación y al disfrute. En verano, el balcón de la planta superior amplía el salón y ofrece espacio para barbacoas o reuniones sociales. Dispone de un garaje doble y dos plazas de aparcamiento exterior adicionales para sus vehículos, ideal para familias con varios coches o como aparcamiento para visitas. Gracias a su céntrica ubicación, tiendas, colegios, guarderías e instalaciones de ocio están a solo minutos. Su tranquila ubicación en una calle sin salida garantiza un alto grado de privacidad y seguridad, especialmente para familias con niños. Además, se beneficia de excelentes conexiones de transporte y de la proximidad al centro de la ciudad. En resumen: Esta casa bifamiliar, bien mantenida y completamente alquilada, impresiona por sus opciones de uso flexibles, su sólida construcción y las numerosas reformas realizadas en los últimos años. Una casa que se adapta a sus necesidades individuales, ya sea como inversión o como nuevo hogar para su familia. No dude en concertar una visita y comprobar las posibilidades que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

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.

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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