

Wermelskirchen

Wohnen am Waldrand – Charmantes Zuhause mit großem Grundstück und vielfältigem Gestaltungspotenzial

CODE DU BIEN: 26218003



PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 834 m²

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26218003
Surface habitable	ca. 136 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	410.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	246.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

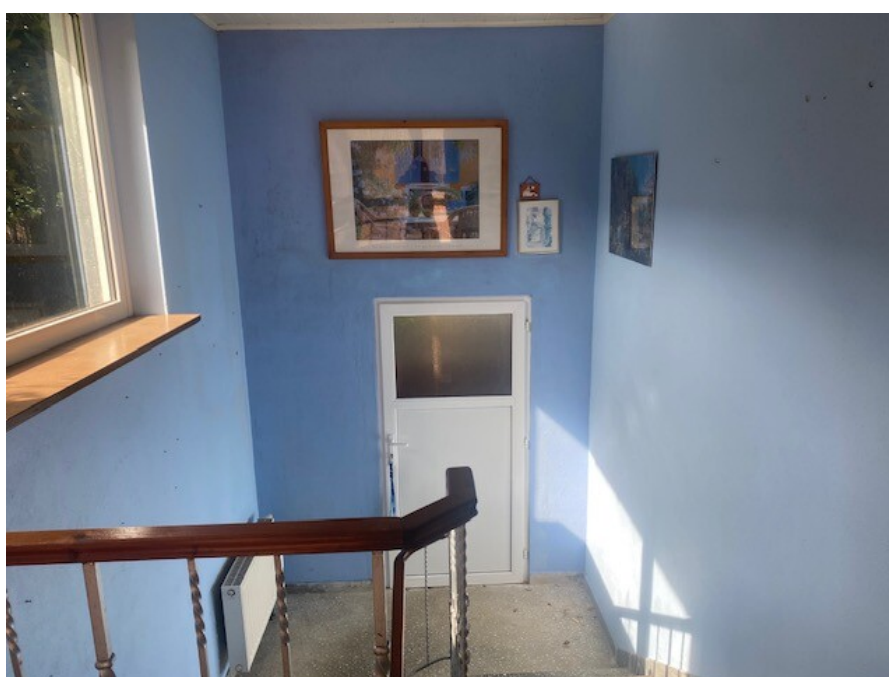
CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



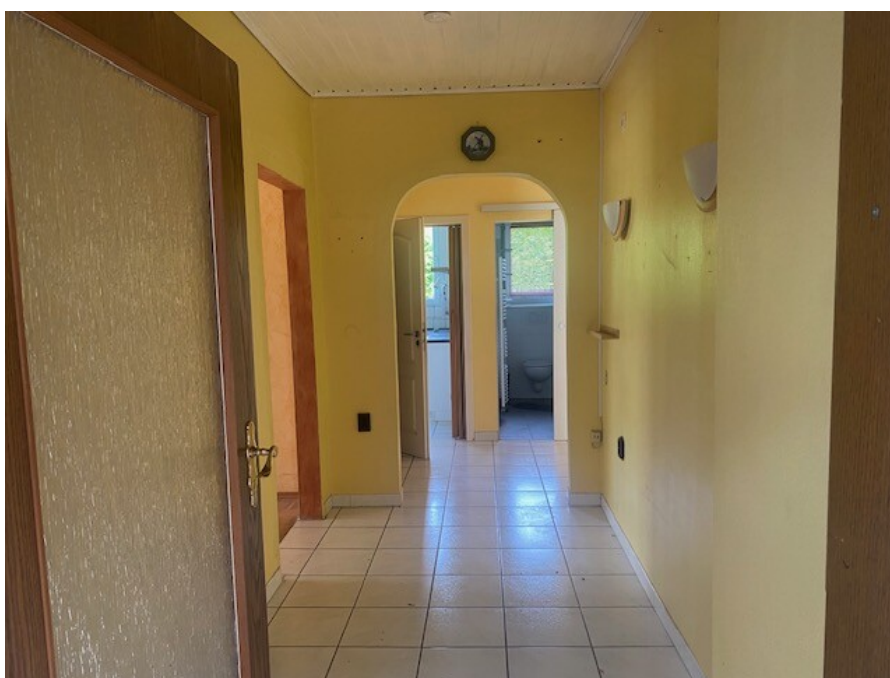
CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



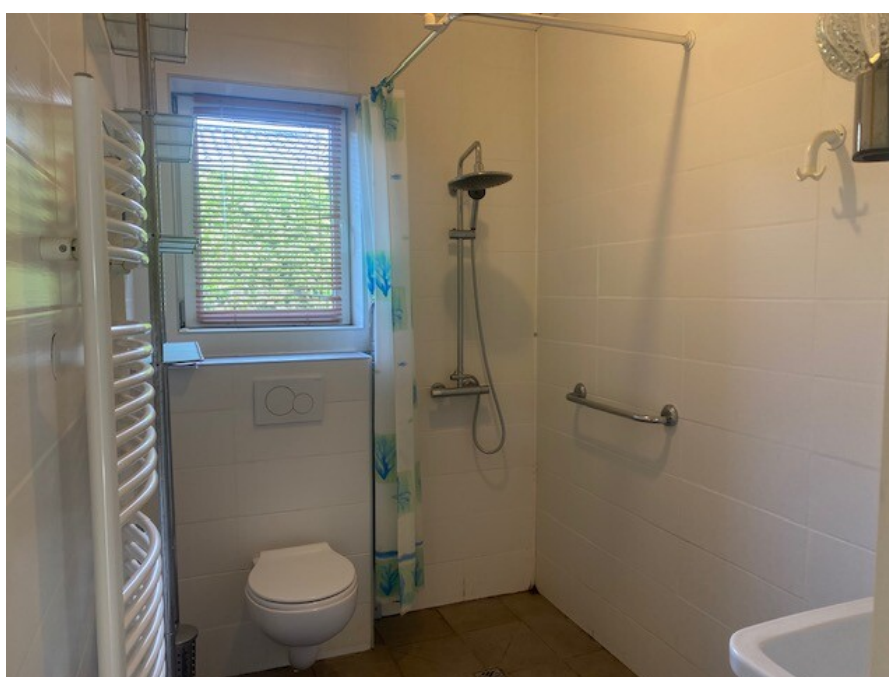
CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



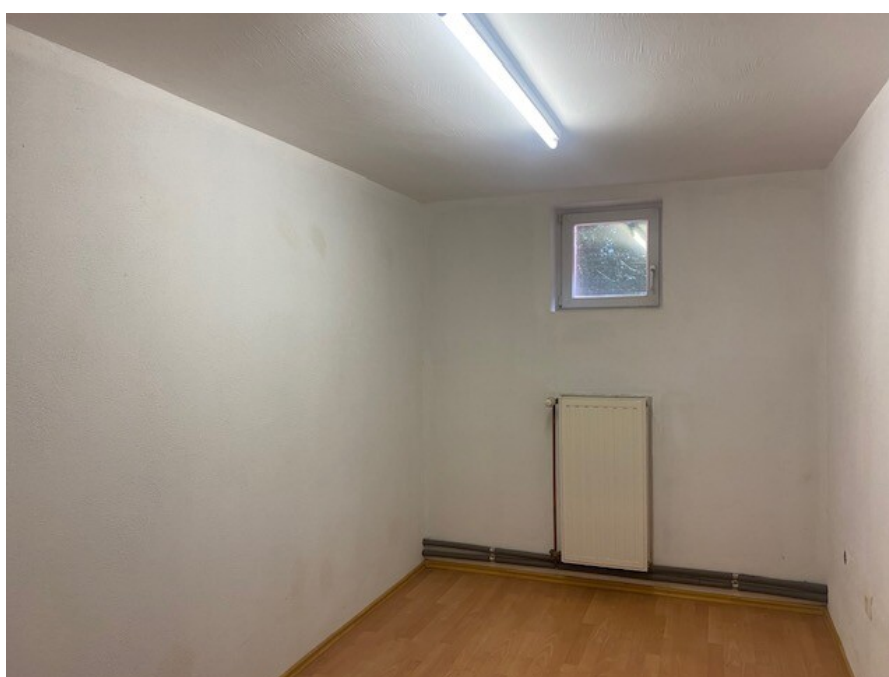
CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



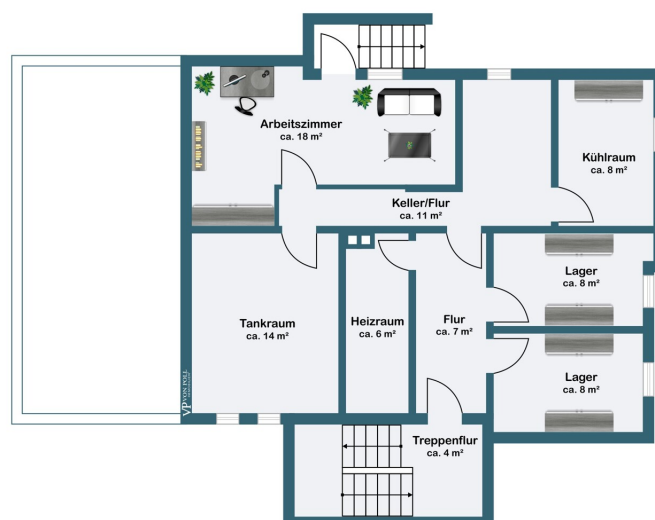
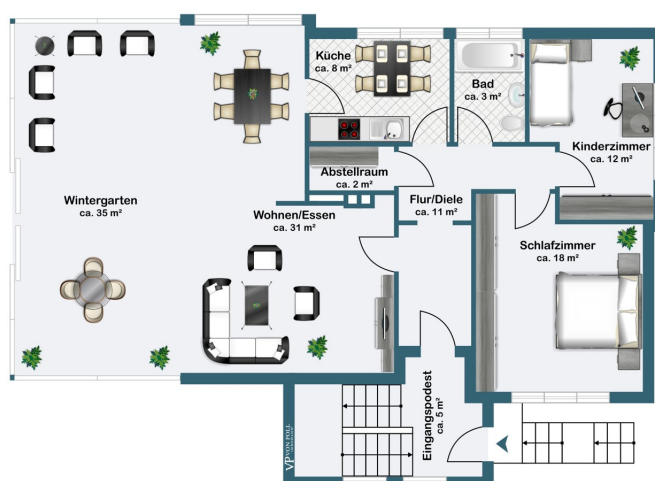
CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Une première impression

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Wermelskirchen erwartet Sie diese voller Potential steckende Immobilie auf einem großzügigen 834 m² großen Südgrundstück. Das Haus bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss und vereint die idealen Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Best Ager, die sich den Traum vom individuellen Wohnen erfüllen möchten. Die vorhandene barrierearme Gestaltung schafft dabei beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause – heute und in Zukunft.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen und der angrenzende Wintergarten bieten viel Tageslicht und schaffen somit eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick in den sonnigen Garten. Der gewachsene alte Pflanzenbestand verleiht dem Außenbereich einen ganz besonderen Charakter und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre – ein Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Küche kann nach eigenen Vorstellungen geplant und gestaltet werden und lässt sich optional an offene, moderne Wohnbedürfnisse anpassen. Das barrierefreie Duschbad mit WC rundet das komfortable Raumangebot ab.

Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg fortlaufend modernisiert und instandgehalten. Im Jahr 2000 wurde der Wintergarten angebaut und sämtliche Fenster erneuert, 2005 erfolgte die Isolierung des Speicherbodens mit einer 20 cm Dämmung sowie die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen. Die bestehende Gasbrennwertheizung wurde 2009 installiert und sorgt gemeinsam mit der Zentralheizung für eine angenehme Temperaturregelung im gesamten Haus.

Die Immobilie bietet damit eine hervorragende Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen und Ansprüchen zu modernisieren. Hier entstehen Freiräume für individuelle Architektur- und Einrichtungsideen, ohne auf die Vorzüge einer gewachsenen Wohnlage verzichten zu müssen.

Der Keller stellt mehrere Räume zur Verfügung, die jeweils mit Fenstern und Heizkörpern ausgestattet sind. Ein Kellerraum bietet zudem einen Starkstromanschluss – ideal für handwerkliche Tätigkeiten mit besonderen Geräten. Ein Duschbad mit WC befindet sich ebenfalls im Untergeschoß.

Das Außengelände hält zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bereit. Ein Gewächshaus steht für die Anzucht eigener Pflanzen zur Verfügung, zwei separate Holzschuppen erlauben die

Unterbringung von Garten- und Freizeitgeräten. Der Garten ist zusätzlich neben dem Haus, von der Einzelgarage mit eigenem Zugang als auch über eine separate Zufahrt von der Seitenstraße begehbar.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Détails des commodités

- freistehenddes Einfamilienhaus
- sehr ruhige Waldrandlage
- ebenerdige Wohnfläche
- Einzelgarage mit Zugang zum Garten
- separate Zufahrt zum Grundstück von der Seitenstrasse
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräten in 2022
- ein Gewächshaus
- zwei Holzschuppen
- mehrere Kellerräume mit Fenster und Heizung
- ein Kellerraum mit Starkstromanschluss
- Duschbad mit WC und Fenster im Keller

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Tout sur l'emplacement

Dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in der bergischen Stadt Wermelskirchen unmittelbar am Wald.

Hier wohnen Sie in einem gewachsenen, nicht mehr verbaubaren Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Grundschule, Gymnasium und Kindergarten befinden sich in der Nähe. Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße B51 verläuft durch die Stadt und in dem nahen Burscheid bindet die Landesstraße an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädte Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind problemlos zu erreichen.

Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ein paar Minuten entfernt. Ärzte und das Krankenhaus liegen im Ortszentrum. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort. 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. Lassen Sie sich verwöhnen von der hervorragenden Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche.

Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes!

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26218003 - 42929 Wermelskirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Guido Gerressen

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com