

Wermelskirchen – Elbringhausen

Maison bifamiliale louée avec grand jardin dans un quartier recherché et calme

CODE DU BIEN: 25218009



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 604 m²

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

- 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: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25218009
Surface habitable	ca. 181 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 94 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	138.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



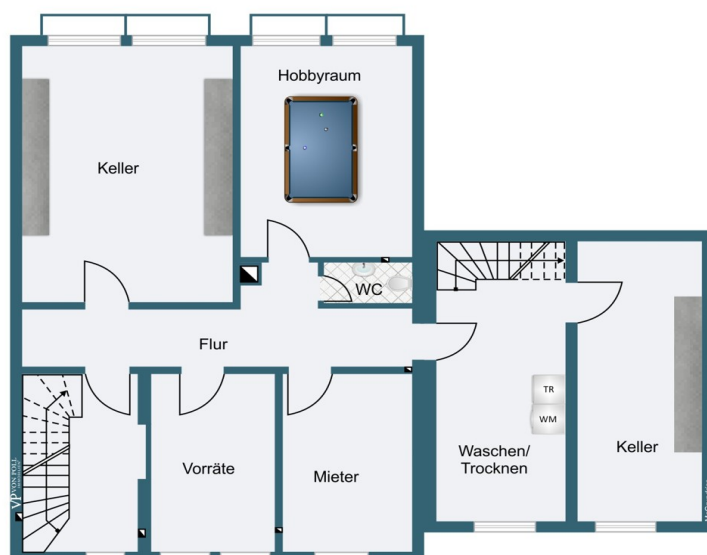
CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

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: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Une première impression

Cette charmante maison bifamiliale, de construction solide et datant de 1972, offre de multiples possibilités d'aménagement grâce à ses 181 m² habitables sur un terrain d'environ 604 m². Située dans une impasse tranquille, dans un quartier résidentiel recherché, elle bénéficie d'un accès facile à toutes les commodités. Qu'elle soit utilisée comme bien locatif, comme elle l'a été, comme maison multigénérationnelle pour une famille, ou comme résidence unifamiliale traditionnelle, sa reconversion en maison individuelle est tout à fait envisageable, et les possibilités d'aménagement sont nombreuses. La propriété, bien entretenue, est en bon état et a fait l'objet de modernisations régulières. Un nouveau système de chauffage central et de nouvelles fenêtres ont été installés en 2012. Entre 2013 et 2015, une partie des revêtements de sol a été remplacée. Le sous-sol mérite une mention spéciale : entièrement rénové en 2017, il offre un espace attrayant, partiellement aménagé en habitation, avec des murs et des sols refaits à neuf. Deux pièces de loisirs, une buanderie, un cellier et un élégant parquet stratifié baigné de lumière naturelle, ainsi que des toilettes carrelées, sont à la disposition du locataire de l'appartement du rez-de-chaussée. Deux pièces supplémentaires au sous-sol sont accessibles depuis l'extérieur. Avec un total de six pièces, dont quatre chambres spacieuses et trois salles de bains, l'espace est amplement suffisant pour une famille, un bureau à domicile ou des invités. L'agencement fonctionnel est actuellement divisé en deux logements distincts. La maison est entièrement louée et génère un revenu locatif net annuel de 17 880 €, particulièrement attractif pour les investisseurs. La qualité des finitions est au rendez-vous et assure un cadre de vie agréable. Les grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue sur le jardin spacieux et bien entretenu, véritable havre de paix. En été, le balcon à l'étage prolonge le séjour et offre un espace idéal pour les barbecues ou les réceptions. Un garage double et deux places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles pour vos véhicules – idéal pour les familles avec plusieurs voitures ou pour garer les visiteurs. Grâce à sa situation centrale, commerces, écoles, crèches et infrastructures de loisirs sont à quelques minutes seulement. Son emplacement paisible en impasse garantit une grande intimité et une sécurité optimale, idéale pour les familles avec enfants. De plus, vous bénéficiez d'excellentes liaisons de transport et de la proximité du centre-ville. En bref : cette maison bi-familiale, bien entretenue et entièrement louée, séduit par sa modularité, sa construction solide et ses nombreuses rénovations récentes. Une maison qui répondra à vos besoins, que ce soit pour un investissement ou pour y installer votre famille. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tout le potentiel de ce bien.

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2026.
Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Contact

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

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: solingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com