

Wermelskirchen

# Un cadre de vie majestueux dans un environnement traditionnel entièrement rénové

**CODE DU BIEN: 25218014**



**PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.579 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25218014 - 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25218014	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Année de construction	2013	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Consommation finale d'énergie	80.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

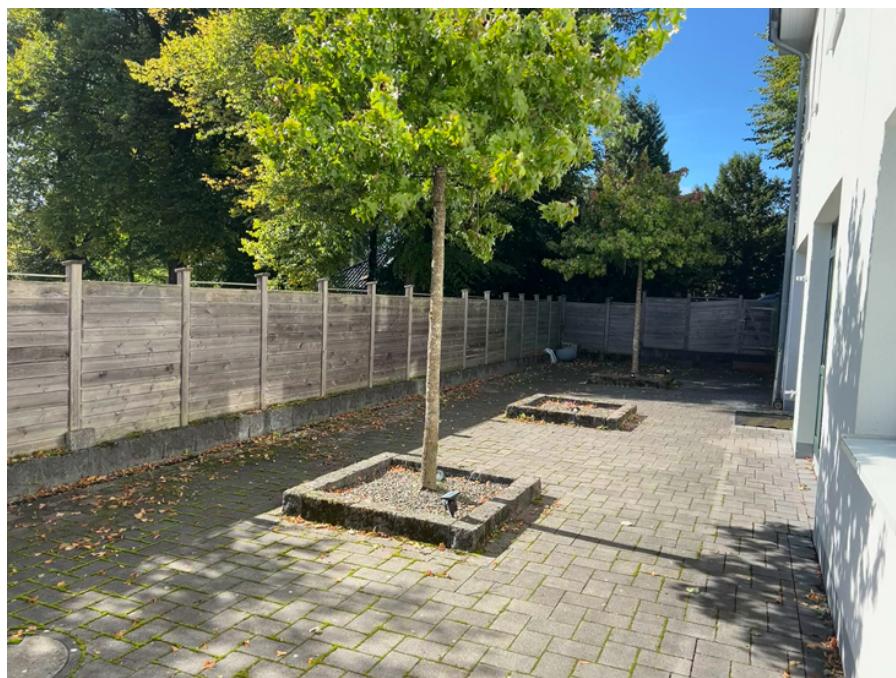
CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## La propriété



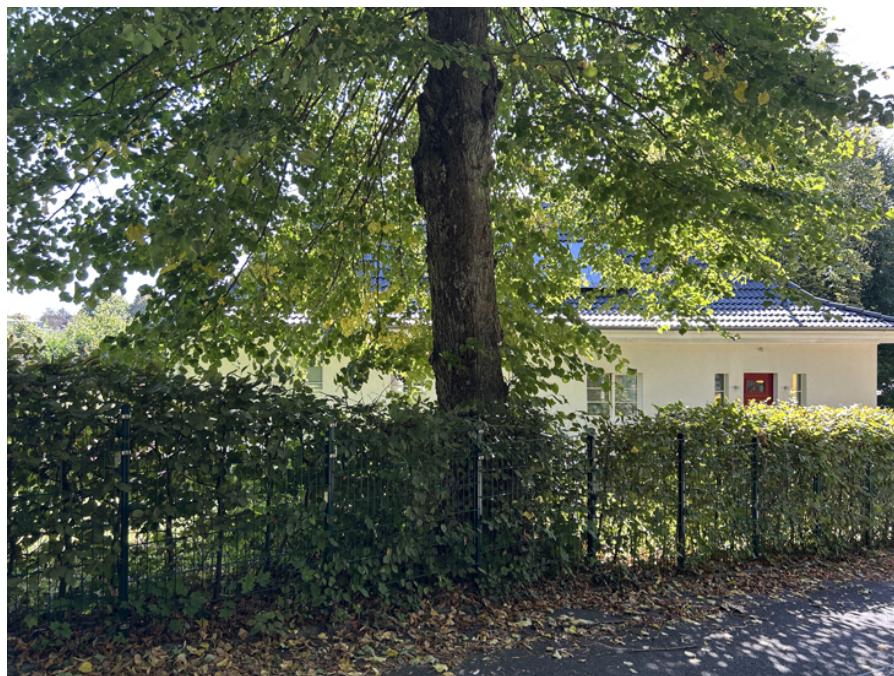
CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La propriété



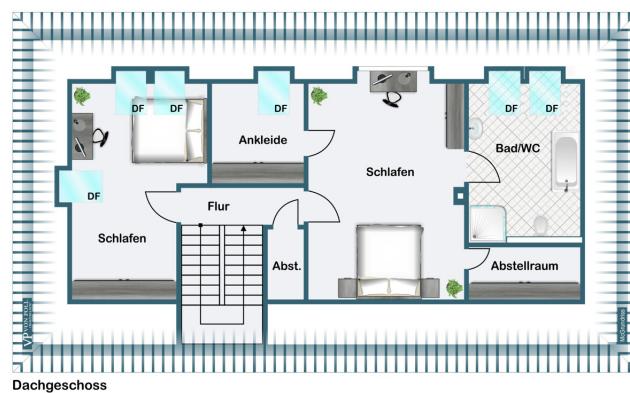
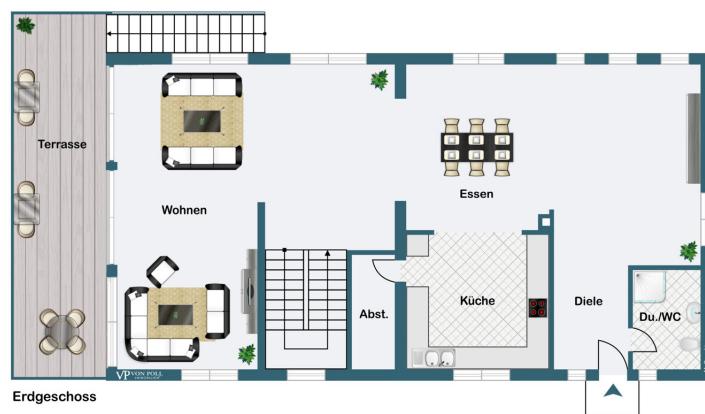
CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

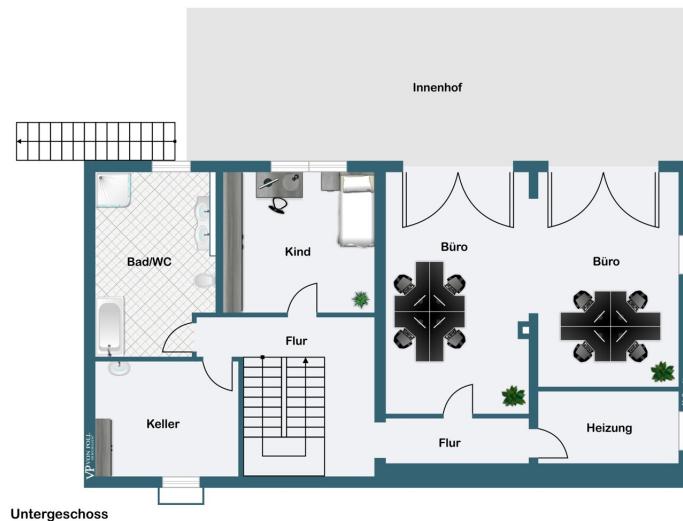
## La propriété



CODE DU BIEN: 25218014 - 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Une première impression

Spacieuse demeure de charme historique avec un vaste jardin. Cette impressionnante maison individuelle allie le charme de l'ancien au confort moderne et se situe dans un écrin de verdure sur un terrain d'environ 1 579 m<sup>2</sup>. Construite initialement en 1920, la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2013 et sa superficie a doublé grâce à une extension de grande qualité. Avec une surface habitable généreuse d'environ 280 m<sup>2</sup> et un total de 7 pièces, cette maison offre de multiples possibilités d'aménagement pour les couples, les familles ou les professionnels travaillant à domicile. Les finitions haut de gamme et la propriété sont présentées dans un état impeccable.

L'impressionnant hall d'entrée au rez-de-chaussée crée immédiatement une atmosphère chaleureuse. La cuisine ouverte est fonctionnelle et comprend un cellier séparé. La spacieuse salle à manger d'environ 26 m<sup>2</sup> est idéale pour les repas conviviaux. Le salon attenant d'environ 48 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour recevoir. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière et offrent une vue charmante sur le vaste jardin. Une salle de bains moderne avec douche complète les commodités de ce niveau. Le grenier abrite deux chambres, dont l'une bénéficie d'un accès direct à une salle de bains avec douche et baignoire, ainsi qu'un dressing. Deux pièces de rangement supplémentaires offrent un espace de stockage additionnel. Le sous-sol comprend une autre chambre, une salle de bains avec douche et baignoire, et une aile séparée avec deux pièces polyvalentes. Celles-ci peuvent servir à la fois de logement et de bureau. Les deux pièces donnent accès à la grande cour privée, offrant un espace extérieur supplémentaire. Une chaufferie et une cave complètent le rez-de-chaussée. Le jardin d'environ 1 000 m<sup>2</sup> est paysagé avec goût et comprend une grande terrasse en bois et un abri de jardin – idéal pour se détendre en plein air ou recevoir des invités. Deux places de parking sont situées directement sur la propriété. L'emplacement et les transports sont exceptionnels : l'absence de circulation de transit garantit calme et intimité. Par ailleurs, les transports en commun, les commerces, les écoles et les crèches sont facilement accessibles. Venez découvrir par vous-même les nombreux atouts de cette propriété d'exception, qui allie avec brio le charme de l'histoire au confort moderne.

**CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Détails des commodités

Repräsentatives Wohnhaus in absoluter Grünlage

ca. 1.579 qm großes Grundstück

ca. 280 qm Wohnfläche

7 Zimmer

ruhige Lage

kein Durchgangsverkehr

hervorragende Verkehrsanbindung

2 PKW-Abstellflächen

ca. 1000 qm Gartenfläche

Gartenhaus

große Holzterrasse

uneinsehbarer Innenhof

EG:

große Eingangsdiele

Bad mit Dusche

offene Küche mit separatem Abstellraum

Essbereich ca. 26 qm

Wohnbereich ca. 48 qm

DG:

1 Schlafzimmer

1 Schlafzimmer mit Zugang Bad mit Dusche und Wanne und Ankleideraum

2 Abstellräume

UG:

1 Schlafzimmer

1 Bad mit Dusche und Wanne

1 separater Trakt mit 2 Räumen zum Wohnen oder Arbeiten mit je einem Ausgang zum Innenhof

1 Heizungsraum

1 Kellerraum

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1920 errichtet und im Jahr 2013 stilvoll kernsaniert und auf doppelte Größe angebaut. Hier trifft der Charme vergangener Zeiten auf moderne Funktionalität.

**CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## 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 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.

Diese wunderschöne Immobilie im Grünen liegt im Ortsteil Herrlinghausen in ca. 3,3 Kilometer Entfernung vom Stadtzentrum in einer Sackgasse unweit der Balkantrasse. Das in der Nachbarschaft angesiedelte Gewerbe verursacht laut den Anwohnern keinerlei störende Geräusche.

Diese Lage ist somit die ideale Wahl für Menschen, die ein elegantes, kultiviertes und zugleich ruhiges Umfeld schätzen und Wert auf eine erstklassige Infrastruktur legen.

**CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## 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](mailto:solingen@von-poll.com)

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

---

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