Wermelskirchen – Elbringhausen

Vermietetes Zweifamilienhaus mit großem Garten in begehrter und ruhiger Lage

??????? ????????: 25218009

???? ??????: 398.000 EUR • ?????????: ca. 181 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 604 m^2

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25218009
?????????	ca. 181 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1972
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	398.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 94 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.01.2026
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	138.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2012

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

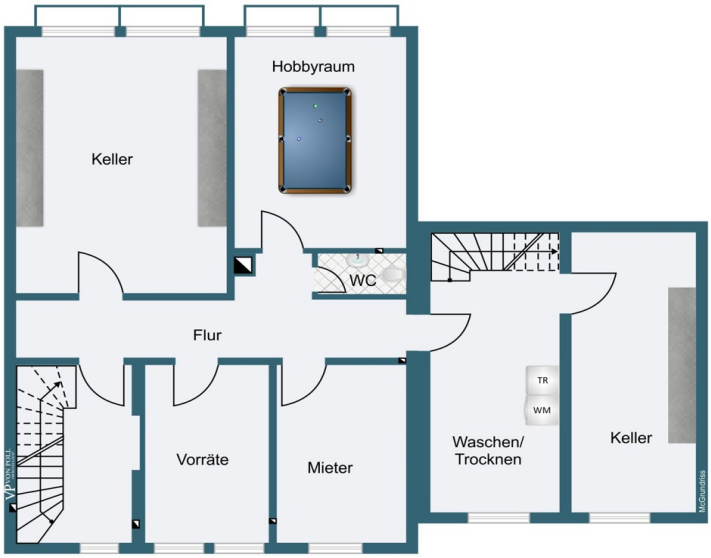
?? ???????

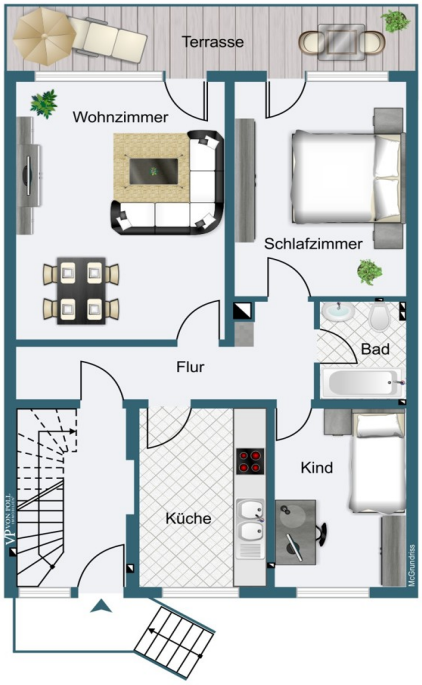
??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

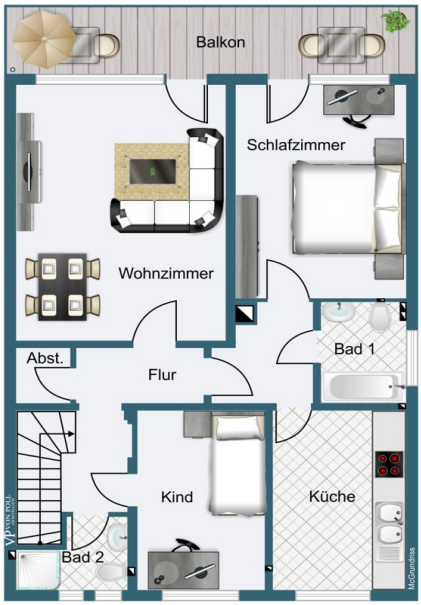
?? ???????

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

??????




Wohnzimmer
Terrasse
Flur
Schlafzimmer
Bad
Küche
Kind
VON POLL
McGourdies


Balkon
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Abst.
Flur
Bad 1
Kind
Küche
Bad 2

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

??? ????? ????????

Dieses attraktive und massiv erbaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 604 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Sackgasse, in der sich das Anwesen befindet, gehört zu einer bevorzugten Wohnlage und besticht durch zentrumsnahe Verbindungen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob, wie bisher als Vermietungsobjekt oder als Mehrgenerationenhaus für gemeinsames Wohnen mit der Familie, sowie die Nutzung als klassisches Einfamilienhaus – ein Rückbau ist unkompliziert möglich, die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Die gepflegte Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert. 2012 wurden eine neue Zentralheizung und neue Fenster eingebaut. In den Jahren 2013 bis 2015 erfolgte der teilweise Einbau neuer Böden. Ein besonderes Augenmerk verdient das Kellergeschoss, das 2017 umfassend renoviert wurde: Wände und Böden wurden vollständig erneuert und bieten heute einen ansprechenden und teilweise wohnlichen Charakter. Zwei Hobbyräume, eine Wachküche, ein Abstellraum, die Böden sind mit einem schönen Laminatboden versehen und jeder Raum ist mit Tageslicht versorgt, sowie ein WC-Bereich mit Fliesenboden stehen dem Mieter der Erdgeschosswohnung zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Zwei weitere Kellerräume sind von außen begehbar.

Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 großzügigen Schlafzimmern und 3 Badezimmern, ist ausreichend Platz für Familie, Arbeiten im Homeoffice oder Gäste vorhanden. Der funktionale Grundriss teilt sich derzeit in zwei getrennte Wohneinheiten. Das Haus ist voll vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von € 17.880,--, was besonders für Investoren von Interesse ist.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und ermöglichen einen Blick in den weitläufigen, gepflegten Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der Balkon im Obergeschoss erweitert im Sommer das Wohnzimmer und bietet Raum für Grillabende oder gesellige Stunden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Doppelgarage sowie zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung – ideal für Familien mit mehreren Autos oder als Stellmöglichkeit für Besucher. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten erreichbar.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit, insbesondere für Familien mit Kindern. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Stadtkern.

Fazit: Dieses gepflegte, voll vermietete Zweifamilienhaus überzeugt durch seine variable Nutzungsmöglichkeit, die solide Bausubstanz und zahlreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren. Ein Haus, das auf Ihre individuellen Bedürfnisse wartet, sei es als Investition oder neues Zuhause für die Familie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten vor Ort überzeugen.

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

??? ??? ??? ??????????

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.
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.

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.

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

????? ???????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen
Tel.: +49 212 - 23 36 23 00
E-Mail: solingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com