

Wermelskirchen

Großes Grundstück in Wermelskirchen- Lüffringhausen!

????????? ??????????: 25218015



????? ??????: 290.000 EUR • ?????? ????: 1.016 m²

??????? ?????????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

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

??????? ???????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

?? ??? ??????

??????? ???????: 25218015	???? ??????	290.000 EUR
	????? ???????????????	?????????
	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

????????? ??????????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

?? ?????????



Grundstücksgröße: ca. 1.016 m²

Tiefe ca. 70 Meter

Breite ca. 10 Meter bis ca. 16 Meter

??????? ???????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von etwa 1.016 m², das sich ideal für die Realisierung Ihres individuellen Wohnprojektes eignet und Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Bebauung bietet. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend, geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten.

Die Lage des Grundstücks überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur. Einkäufe des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind meist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem sorgen nahegelegene Bus- und Bahnverbindungen, beispielsweise die Haltestelle Wüstenhof in nur 7 Minuten Fußweg, für eine komfortable Anbindung an die Innenstadt sowie an umliegende Städte. Für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie Grünflächen liegen in unmittelbarer Umgebung und laden zu aktiver Erholung ein.

Das Grundstück weist eine lange rechteckige Schnittform auf, sodass vielfältige Bauvarianten umgesetzt werden können. Aufgrund der Größe ist sowohl die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses als auch eines Doppelhauses möglich. Auch an einen weitläufigen Garten, eine Garage oder Carport lässt sich ohne Weiteres denken.

Das Grundstück ist derzeit mit zwei sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Abrisskosten trägt der Käufer. Die Einzelheiten Ihres Bauvorhabens sprechen Sie bitte mit dem zuständigen Bauamt ab.

Zusammenfassend bietet dieses Grundstück mit ca. 1.016 m² Fläche eine ausgezeichnete Grundlage zur Verwirklichung Ihres Wohntraums. Die Umgebung, die flexible Nutzung sowie die gute infrastrukturelle Anbindung machen diese Liegenschaft zu einer attraktiven Option für Bauherren, die Wert auf Gestaltungsfreiheit und eine lebenswerte Umgebung legen.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne. Wir freuen uns, Sie über die vielfältigen Möglichkeiten dieses Angebots zu informieren.

??????? ?????????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

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

- Grundstücksgröße ca. 1.016 m²
- sehr gute Lage
- die Bestandsimmobilien sind stark sanierungsbedürftig
- die Abrisskosten werden vom Käufer übernommen
- hier kann ein schöner Neubau entstehen

??????? ???????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

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

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.

Dieses Grundstück liegt im Ortsteil Lüffringhausen in ca. 3 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum und nahe dem schönen Töckelhausener Bachtal.

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

??????? ?????????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

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

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.

??????? ?????????: 25218015 - 42929 Wermelskirchen

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

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

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