

Wermelskirchen – Elbringhausen

Kiadó kétlakásos ház nagy kerttel, keresett és csendes helyen

VP azonosító: 25218009



VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 181 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 604 m²

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Áttekintés

VP azonosító	25218009
Hasznos lakótér	ca. 181 m ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	398.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 94 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

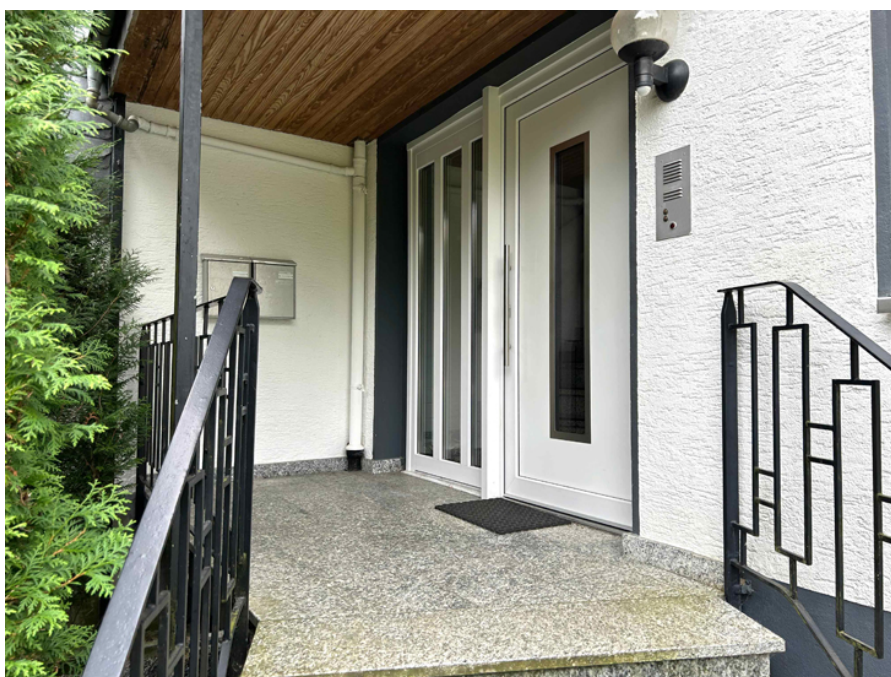
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.01.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	138.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az ingatlan

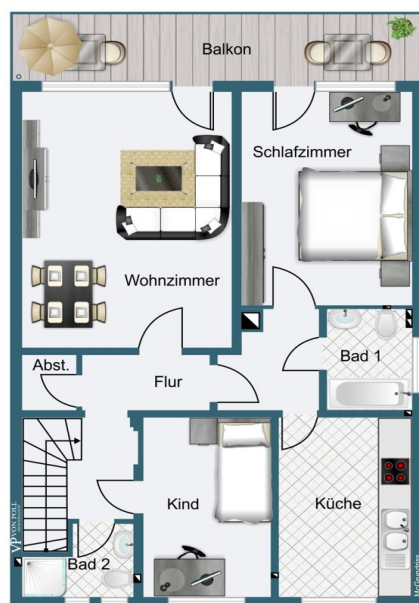


VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Az első benyomás

Ez a vonzó, masszív építésű, 1972-ben épült kétlakásos ház sokféle felhasználási módot kínál, körülbelül 181 m² lakóterülettel és körülbelül 604 m²-es telekmérettel. Egy csendes zsákutcában található az ingatlan, kívánatos lakóövezetben, és minden alapvető szolgáltatás könnyen megközelíthető. Akár bérbeadásra használják, mint eddig, akár többgenerációs családi otthonként, akár hagyományos családi házként, a családi házzá való visszaalakítás könnyen megvalósítható, és a tervezési lehetőségek számosak. A jól karbantartott ingatlan jó állapotban van, és folyamatosan korszerűsítették. 2012-ben új központi fűtési rendszert és új ablakokat szereltek be. 2013 és 2015 között a padlóburkolatok egy részét kicserélték. Külön említést érdemel az alagsor, amely 2017-ben átfogó felújításon esett át: a falakat és a padlót teljesen megújították, így egy vonzó és részben lakó jellegű teret hoztak létre. A földszinti lakás bérlethez két hobbiszobát, egy mosókonyhát, egy tárolót, valamint vonzó laminált padlót, minden helyiségben természetes fénnel és egy csempézett WC-vel rendelkezik. Két további pincehelyiség kívülről közelíthető meg. Összesen hat szobával, köztük négy tágas hálószobával és három fürdőszobával, bővebb hely van egy családnak, egy dolgozószoba vagy vendégek számára. A funkcionális alaprajz jelenleg két különálló lakóegységre oszlik. A ház teljes egészében bérbe van adva, és éves nettó bérleti bevétele 17 880 euró, ami különösen vonzó a befektetők számára. A berendezési tárgyak minősége szabványos, és kellemes lakókörnyezetet biztosít. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be a szobákba, és kilátást nyújtanak a tágas, gondozott kertre, amely pihenésre és élvezetre csábít. Nyáron az emeleti erkély kibővíti a nappalit, és helyet biztosít grillezéshez vagy társasági összejövetelekhez. Dupla garázs és két további kültéri parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára – ideális több autóval érkező családok vagy látogatók parkolására. Központi elhelyezkedésének köszönhetően üzletek, iskolák, óvodák és szabadidős létesítmények mindössze pár percre vannak. A csendes zsákutcai elhelyezkedés magas fokú magánéletet és biztonságot garantál, különösen a gyermekes családok számára. Ugyanakkor kiváló közlekedési kapcsolatokat és a városközpont közelségét is élvezheti. Röviden: Ez a jól karbantartott, teljesen bérbe adott kétlakásos ház rugalmas felhasználási lehetőségeivel, masszív szerkezetével és az elmúlt években végrehajtott számos modernizációjával lenyűgöző. Egy ház, amely várja az Ön egyedi igényeit, akár befektetésként, akár családjának új otthonaként. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre, és győződjön meg róla saját szemével, milyen lehetőségeket kínál ez az ingatlan.

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: solingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com