

Wermelskirchen

# Beste Lage in Zentrumsnähe! Freistehendes Einfamilienhaus in absolut ruhiger und grüner Lage

**Codice oggetto: 26218002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 834 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26218002	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 144 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1961	Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

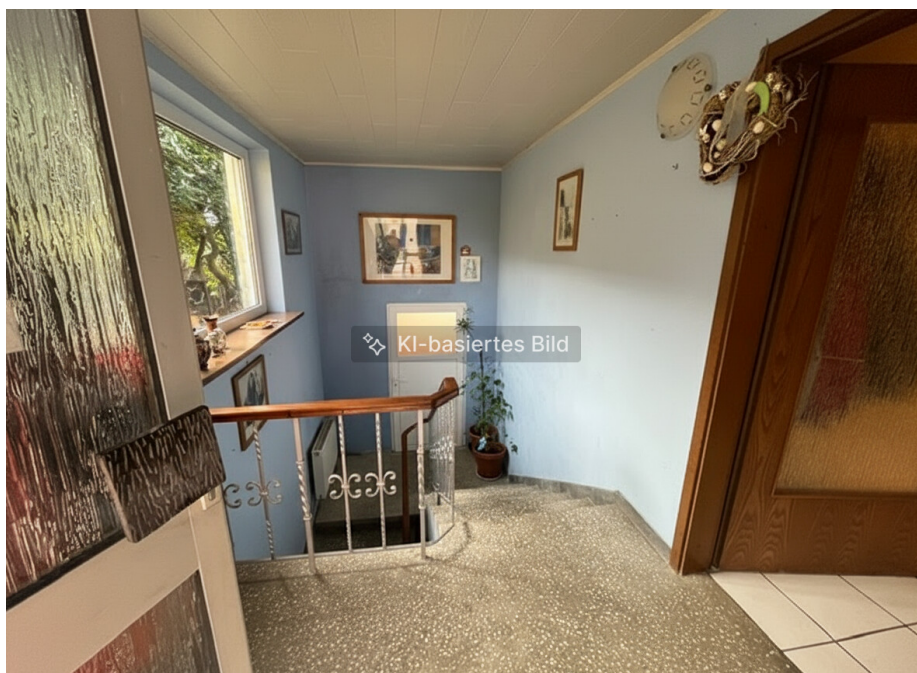
Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	246.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## La proprietà



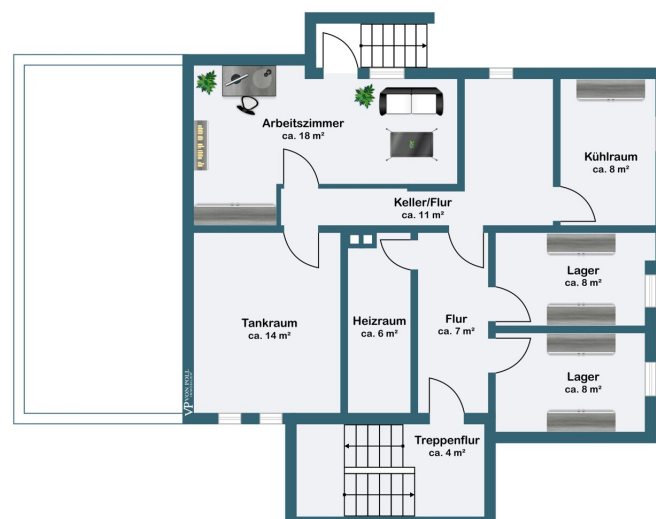
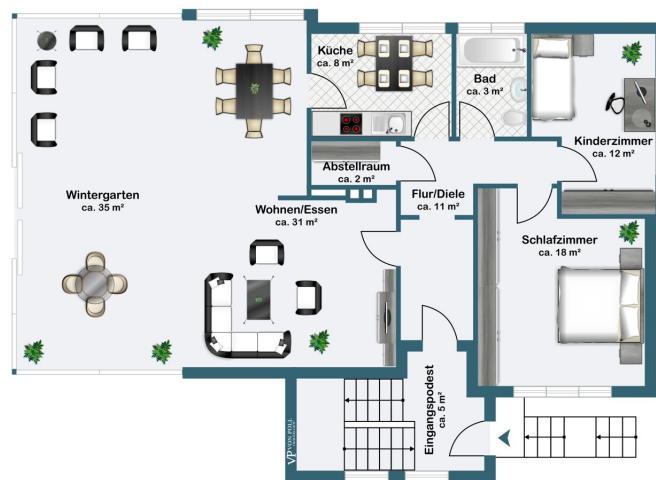
**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1961, überzeugt durch eine gepflegte Bausubstanz und zahlreiche Modernisierungen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 834 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Waldrandlage und garantiert somit entspannte Wohnverhältnisse. Die ebenerdige Wohnfläche ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Grundriss bietet ausreichend Platz für verschiedene Lebenssituationen – ob für Paare, die ein großzügiges Zuhause suchen, oder für kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität legen. Das Badezimmer wurde 2018 vollständig erneuert und entspricht damit modernen Standards.

Die Ausstattung des Hauses befindet sich auf einem guten, normalen Niveau. Die im Jahr 2022 neu eingebaute Küche mit zeitgemäßen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Sie bietet optimale Voraussetzungen für kulinarische Aktivitäten und die gemeinsame Zeit mit Familie oder Freunden. Im Keller finden sich mehrere Räume, die jeweils mit Fenstern und Heizung ausgestattet sind. Ein Kellerraum bietet zudem einen Starkstromanschluss – ideal für handwerkliche Tätigkeiten oder besondere Geräte.

Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg fortlaufend modernisiert und instandgehalten. Im Jahr 2000 wurden sämtliche Fenster erneuert, 2005 erfolgte die Isolierung des Speicherbodens mit einer 15 cm Dämmung sowie die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen. Die bestehende Gasbrennwertheizung wurde 2009 installiert und sorgt gemeinsam mit der Zentralheizung für eine angenehme Temperaturregelung im gesamten Haus.

Das Außengelände hält zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bereit: Ein Gewächshaus steht für die Anzucht eigener Pflanzen zur Verfügung, zwei separate Holzschuppen erlauben die Unterbringung von Geräten oder Freizeutensilien. Der Garten ist sowohl von der Einzelgarage mit eigenem Zugang als auch über eine separate Zufahrt von der Seitenstraße aus zugänglich, was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Kombination aus modernisierten Ausstattungsmerkmalen, gepflegtem Zustand und der Lage am Waldrand macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Käufer, die Ruhe und naturnahes Wohnen schätzen. Dank der ebenerdigen Wohnstruktur eignet sich das Haus auch für Personen, die eine barrierearme Umgebung bevorzugen.

Wer Wert auf großzügigen Wohnraum, einen weitläufigen Garten und vielseitige Nebenflächen legt, sollte einen Besichtigungstermin in Erwägung ziehen. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die auf der Suche nach einem Zuhause mit abgeschlossener Bauphase und moderner Ausstattung sind. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## Dettagli dei servizi

- freistehendes Einfamilienhaus
- sehr ruhige Waldrandlage
- ebenerdige Wohnfläche
- Einzelgarage mit Zugang zum Garten
- separate Zufahrt zum Grundstück von der Seitenstrasse
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräten in 2022
- ein Gewächshaus
- zwei Holzschuppen
- mehrere Kellerräume mit Fenster und Heizung
- ein Kellerraum mit Starkstromanschluss

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## Tutto sulla posizione

Dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in der bergischen Stadt Wermelskirchen unmittelbar am Wald.

Hier wohnen Sie in einem gewachsenen, nicht mehr verbaubaren Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Grundschule, Gymnasium und Kindergarten befinden sich in der Nähe.

Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße B51 verläuft durch die Stadt und in dem nahen Burscheid bindet die Landesstraße an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädten Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind problemlos zu erreichen.

Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ein paar Minuten entfernt. Ärzte und das Krankenhaus liegen im Ortszentrum. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort.

Nahe der Dhünn-Talsperre bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeitangebot. Ob Fußball, Tennis oder vom Segeln bis zum Golfen - für Jedermann ist etwas dabei. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten. Genießen Sie die Vielzahl der gut ausgebauten Wanderwege oder eines der Schwimmbäder.

Lassen Sie sich verwöhnen von der hervorragenden Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche.

Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes!

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss:

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Codice oggetto: 26218002 - 42929 Wermelskirchen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan

Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0

E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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