

Wermelskirchen – Elbringhausen

Affittasi casa bifamiliare con ampio giardino in posizione ricercata e tranquilla

Codice oggetto: 25218009



PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m²

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

- 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: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25218009
Superficie netta	ca. 181 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 94 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

La proprietà



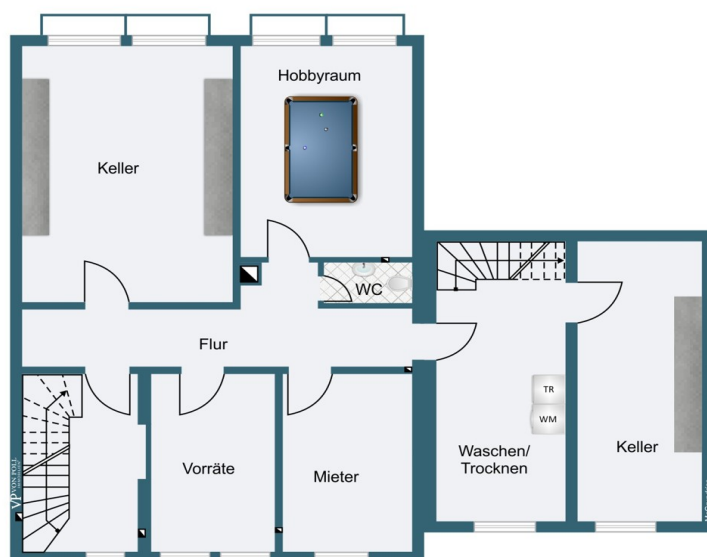
Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

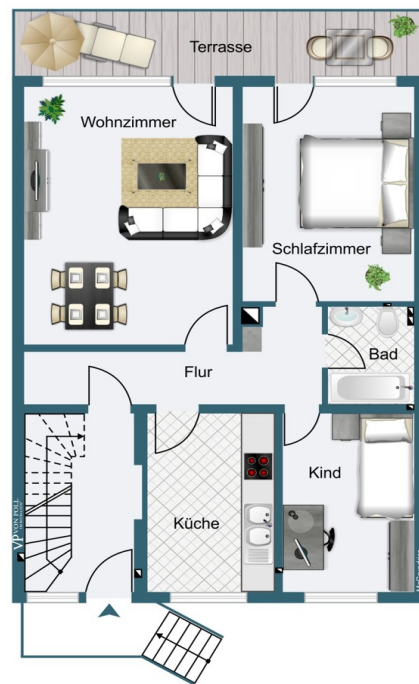
La proprietà



Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

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: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Una prima impressione

Questa attraente e solida casa bifamiliare, risalente al 1972, offre una varietà di utilizzi con circa 181 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 604 m². Situata in una tranquilla strada senza uscita, la proprietà si trova in una zona residenziale ambita e vanta un comodo accesso a tutti i servizi essenziali. Che venga utilizzata come immobile in affitto, come è stata in passato, come casa multigenerazionale per la vita familiare o come tradizionale residenza unifamiliare, la riconversione in casa unifamiliare è facilmente realizzabile e le possibilità di progettazione sono numerose. La proprietà, ben tenuta, è in buone condizioni ed è stata costantemente modernizzata. Un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato e nuove finestre sono stati installati nel 2012. Tra il 2013 e il 2015, alcuni pavimenti sono stati sostituiti. Il seminterrato merita una menzione speciale, essendo stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2017: pareti e pavimenti sono stati completamente rinnovati, dando vita a uno spazio attraente e in parte in stile residenziale. L'affittuario dell'appartamento al piano terra dispone di due sale hobby, una lavanderia, un ripostiglio e un elegante pavimento in laminato in tutti gli ambienti, con luce naturale in ogni stanza, oltre a un WC piastrellato. Due ulteriori locali seminterrati sono accessibili dall'esterno. Con un totale di sei stanze, tra cui quattro spaziose camere da letto e tre bagni, offre ampio spazio per una famiglia, uno studio o ospiti. La planimetria funzionale è attualmente suddivisa in due unità abitative separate. La casa è completamente affittata e genera un reddito netto annuo di 17.880 euro, particolarmente interessante per gli investitori. La qualità degli impianti e degli accessori è di livello standard e garantisce un'atmosfera abitativa piacevole. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale negli ambienti e offrono una vista sull'ampio e curato giardino, che invita al relax e al divertimento. In estate, il balcone al piano superiore amplia il soggiorno e offre spazio per barbecue o incontri conviviali. Per i vostri veicoli sono disponibili un garage doppio e due ulteriori posti auto esterni, ideali per famiglie con più auto o come parcheggio per gli ospiti. Grazie alla sua posizione centrale, negozi, scuole, asili e strutture per il tempo libero sono raggiungibili in pochi minuti. La posizione tranquilla in una strada senza uscita garantisce un elevato livello di privacy e sicurezza, soprattutto per le famiglie con bambini. Allo stesso tempo, potrete beneficiare di ottimi collegamenti di trasporto e della vicinanza al centro città. In breve: questa casa bifamiliare ben tenuta e completamente affittata colpisce per le sue opzioni di utilizzo flessibili, la costruzione solida e i numerosi ammodernamenti effettuati negli ultimi anni. Una casa che soddisfa le vostre esigenze individuali, sia come investimento che come nuova casa per la vostra famiglia. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona le possibilità che questa proprietà offre.

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25218009 - 42929 Wermelskirchen – Elbringhausen

Partner di contatto

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

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: solingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com