

Wermelskirchen

## Abitare in modo signorile in un ambiente tradizionale completamente ristrutturato

*Codice oggetto: 25218014*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.579 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25218014 - 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25218014
Superficie netta	ca. 280 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	80.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014



Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



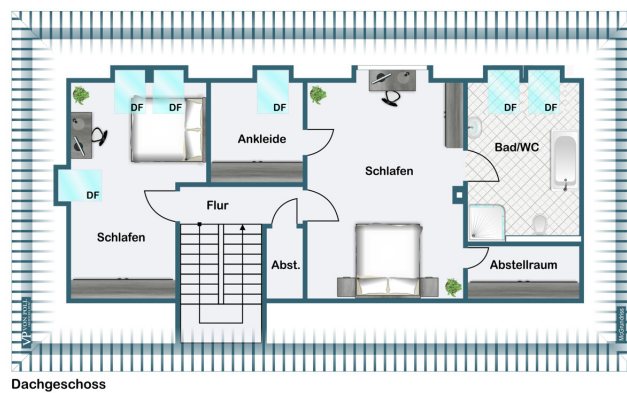
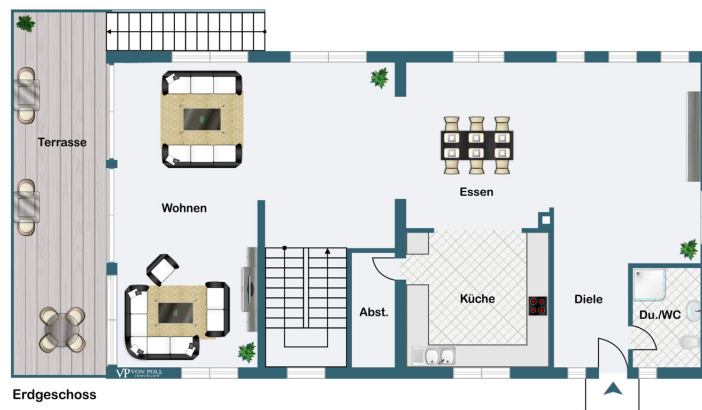
Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà

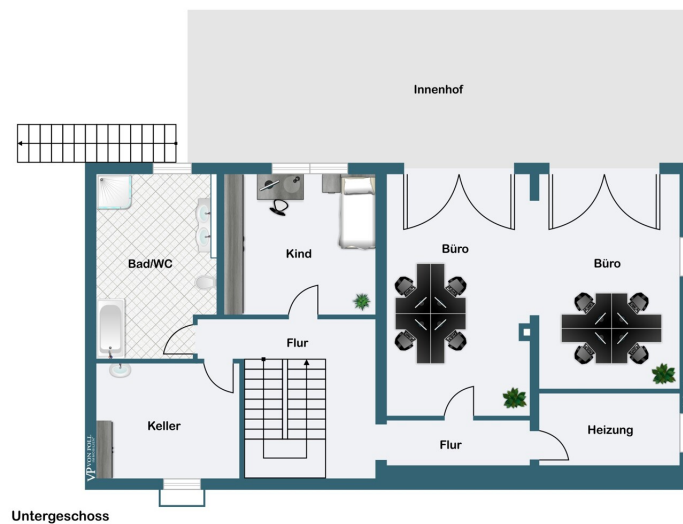


Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## 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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Una prima impressione

Spazioso rifugio dal fascino storico e con ampio giardino. Questa imponente casa indipendente coniuga il fascino storico con gli standard abitativi moderni ed è situata in un contesto verdeggiante su un terreno di circa 1.579 m<sup>2</sup>. Originariamente costruita nel 1920, la proprietà è stata oggetto di una completa ristrutturazione nel 2013 e raddoppiata in superficie con un ampliamento di alta qualità. Con un'ampia superficie abitabile di circa 280 m<sup>2</sup> e un totale di 7 stanze, questa casa offre soluzioni abitative versatili per coppie, famiglie o professionisti che lavorano da casa. Le finiture di alta qualità e l'immobile si presentano in perfette condizioni. L'imponente ingresso al piano terra crea immediatamente un'atmosfera accogliente. La cucina a pianta aperta è progettata in modo pratico e include una dispensa separata. L'ampia zona pranzo di circa 26 m<sup>2</sup> è perfetta per pranzi e cene in compagnia. L'adiacente zona giorno di circa 48 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per intrattenere gli ospiti. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono una vista incantevole sull'ampio giardino. Un moderno bagno con doccia completa i comfort di questo piano. Il piano mansardato ospita due camere da letto, una delle quali con accesso diretto a un bagno con doccia e vasca, e una cabina armadio. Due ulteriori ripostigli offrono ulteriore spazio. Il seminterrato comprende un'altra camera da letto, un bagno con doccia e vasca e un'ala separata con due vani versatili. Questi sono adatti sia per uso abitativo che lavorativo. Entrambi i locali hanno accesso all'ampio cortile privato, che offre ulteriore spazio esterno. Un locale caldaia e una cantina completano il piano terra. Il giardino di circa 1.000 m<sup>2</sup> è invitante e dispone di un'ampia terrazza in legno e di una casetta da giardino, ideale per rilassarsi all'aperto o intrattenersi. Due posti auto si trovano direttamente sulla proprietà. La posizione e i collegamenti di trasporto sono eccellenti: la zona è priva di traffico di passaggio, garantendo tranquillità e privacy. Allo stesso tempo, i trasporti pubblici, i negozi, le scuole e gli asili sono tutti facilmente raggiungibili. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa eccezionale proprietà, che coniuga con successo il valore storico con il comfort abitativo moderno.

Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Dettagli dei servizi

Repräsentatives Wohnhaus in absoluter Grünlage

ca. 1.579 qm großes Grundstück

ca. 280 qm Wohnfläche

7 Zimmer

ruhige Lage

kein Durchgangsverkehr

hervorragende Verkehrsanbindung

2 PKW-Abstellflächen

ca. 1000 qm Gartenfläche

Gartenhaus

große Holzterrasse

uneinsehbarer Innenhof

EG:

große Eingangsdiele

Bad mit Dusche

offene Küche mit separatem Abstellraum

Essbereich ca. 26 qm

Wohnbereich ca. 48 qm

DG:

1 Schlafzimmer

1 Schlafzimmer mit Zugang Bad mit Dusche und Wanne und Ankleideraum

2 Abstellräume

UG:

1 Schlafzimmer

1 Bad mit Dusche und Wanne

1 separater Trakt mit 2 Räumen zum Wohnen oder Arbeiten mit je einem Ausgang zum Innenhof

1 Heizungsraum

1 Kellerraum

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1920 errichtet und im Jahr 2013 stilvoll kernsaniert und auf doppelte Größe angebaut. Hier trifft der Charme vergangener Zeiten auf moderne Funktionalität.

**Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen**

## 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.

Diese wunderschöne Immobilie im Grünen liegt im Ortsteil Herrlinghausen in ca. 3,3 Kilometer Entfernung vom Stadtzentrum in einer Sackgasse unweit der Balkantrasse. Das in der Nachbarschaft angesiedelte Gewerbe verursacht laut den Anwohnern keinerlei störende Geräusche.

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

Codice oggetto: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25218014 - 42929 Wermelskirchen

## 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](mailto:solingen@von-poll.com)

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

---

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