

Wermelskirchen

# Einfamilienhaus auf großem Grundstück in ruhiger, zentrumnaher Lage

Objektnummer: 24134004



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 990 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134004
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

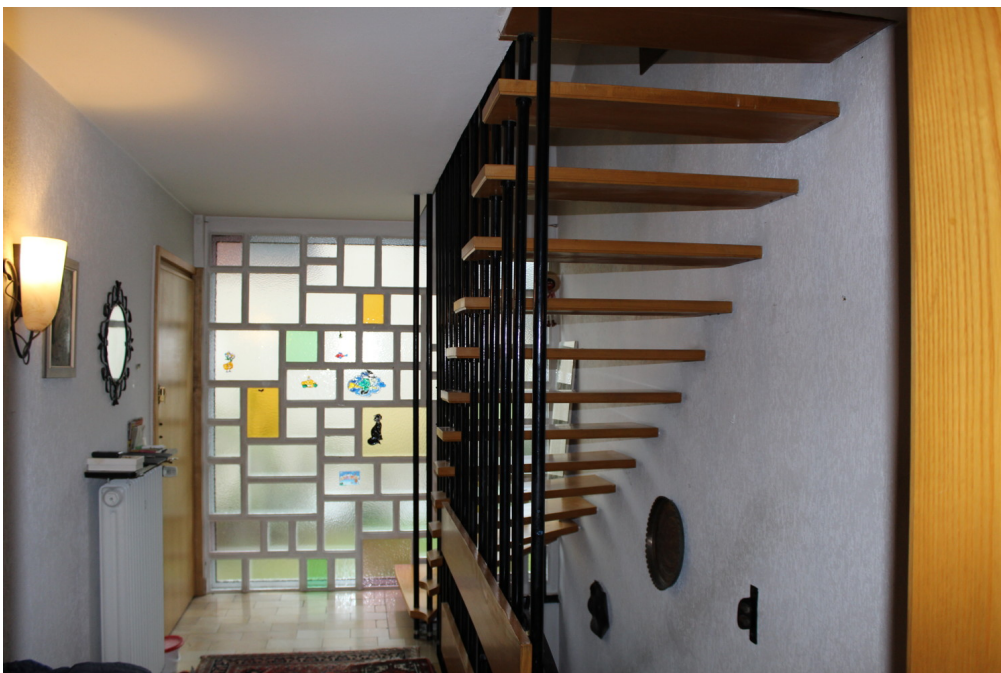
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	277.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



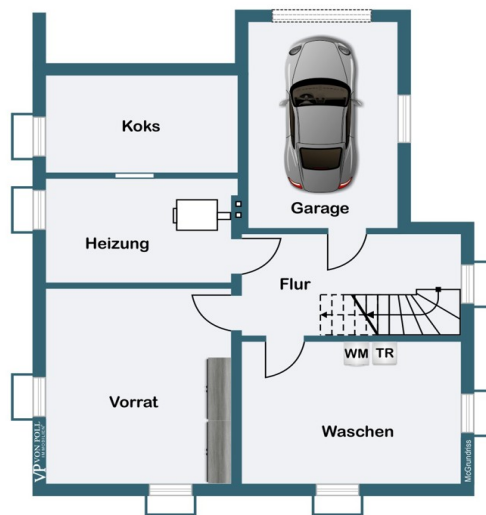
Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



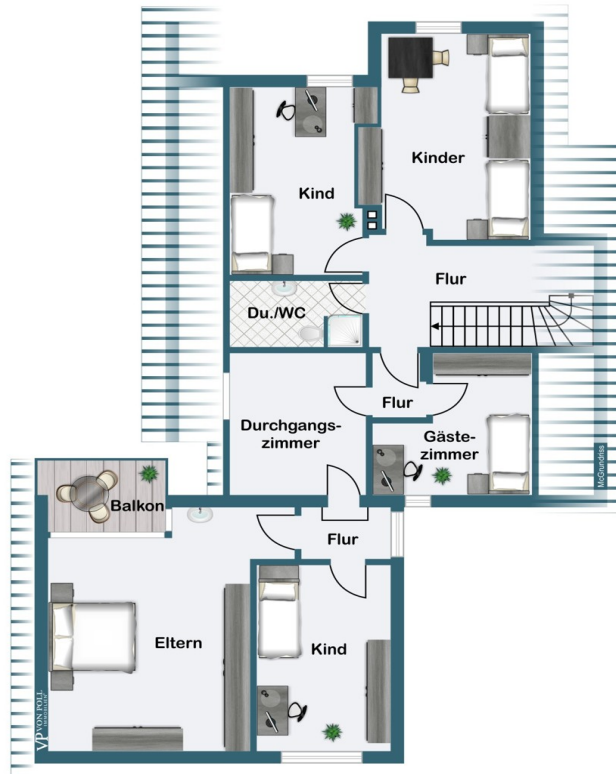
Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1961 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 990 m<sup>2</sup>. Das gepflegte Anwesen verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zu den Highlights zählen ein helles Hallenbad sowie zwei Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Das Haus aus Familienbesitz wurde teilweise modernisiert und saniert. So wurden beispielsweise 1998 eine neue Heizung eingebaut, 2000 die Stromleitungen teilweise erneuert, 2011 ein neuer Heizungsbrenner installiert und 2014 das Dach auf dem Anbau erneuert. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die großzügige Raumaufteilung und der offene Kamin schaffen eine behagliche Atmosphäre im gesamten Haus. Rollläden an den Fenstern bieten Schutz vor Sonne und neugierigen Blicken. Das Hallenschwimmbad lädt das ganze Jahr über zum Schwimmen und Entspannen ein. Die Immobilie punktet zudem mit ihrer ruhigen und dennoch zentrumnahen Lage. Das große Grundstück bietet viel Platz im Freien und lädt zu vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Insgesamt präsentiert sich das Haus als gemütliches Familienheim mit Charme und Charakter. Aufgrund des Modernisierungsbedarfs besteht zudem die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten und zu renovieren. Für alle, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut gelegenen Einfamilienhaus mit besonderem Flair sind, ist dieses Objekt eine überlegenswerte Option. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

- Zimmeranzahl 7
- 2 Badezimmer
- großzügige Raumaufteilungen
- offener Kamin
- Hallenschwimmbad
- Rollläden
- das Haus hat Modernisierungsbedarf

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Diese attraktive Einfamilienhaus liegt in einem der beliebtesten Ortsteile der bergischen Stadt Wermelskirchen. Hier wohnen Sie in einem gewachsenen, nicht mehr verbaubaren Wohngebiet mit 1-2 Familienhäusern 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!

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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