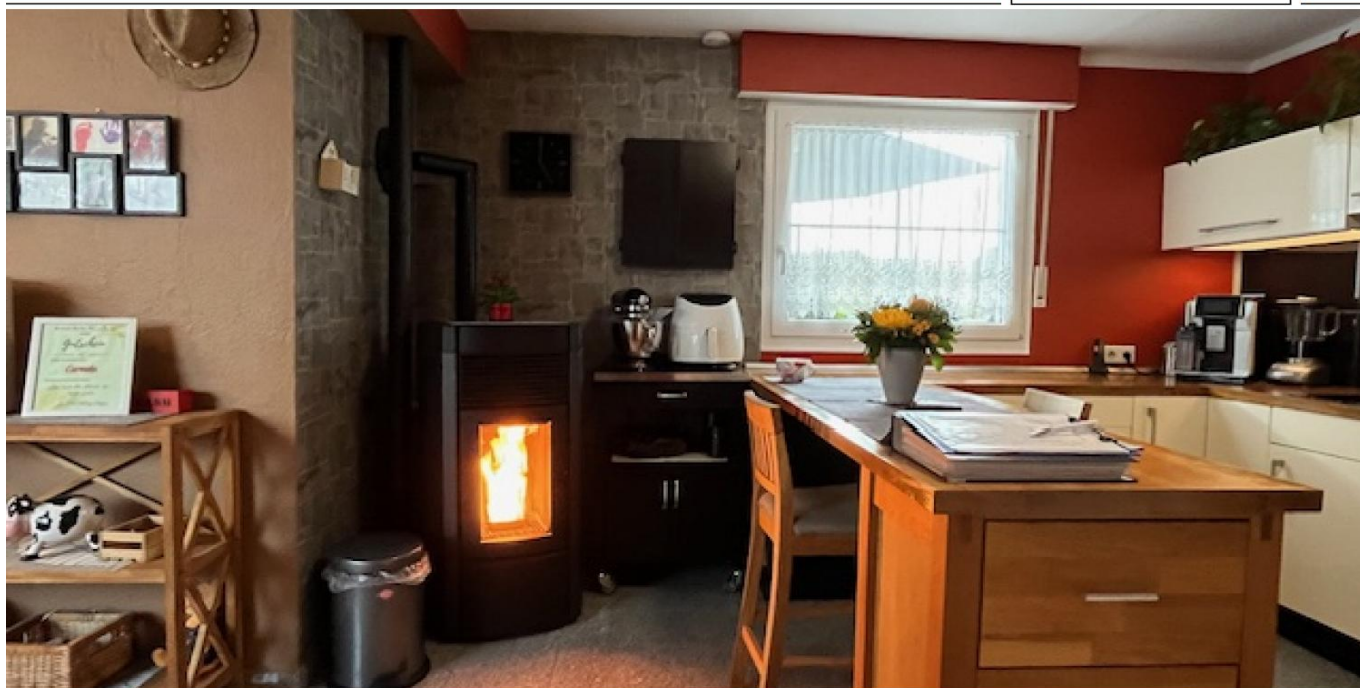


Wermelskirchen

# Gemütliches, saniertes Einfamilienhaus mit Dachterrassen und Doppelgarage am Ortsrand

Objektnummer: 24134024



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 194 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24134024 - 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: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134024
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	106.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

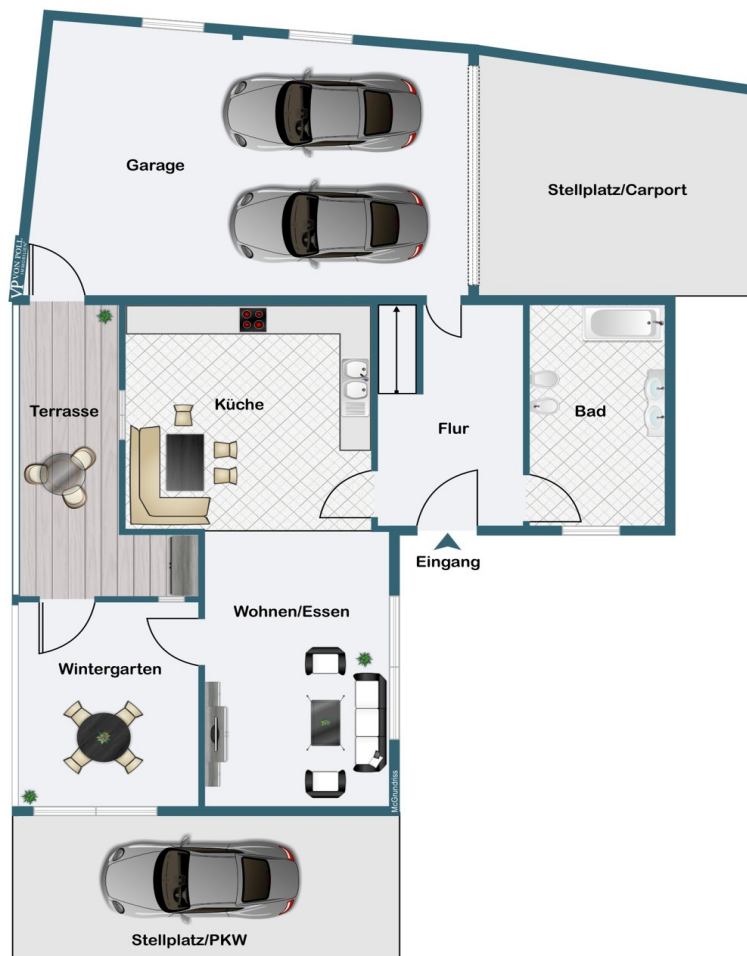
## Die Immobilie





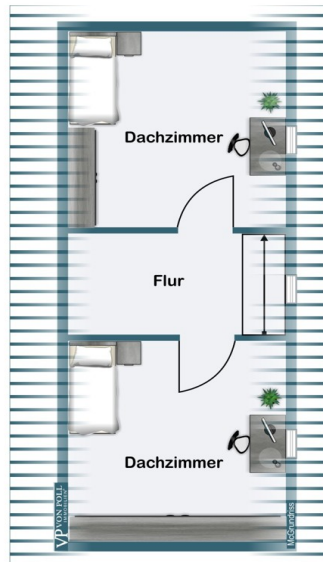
Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## 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: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein umfassend saniertes, freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978, das sich auf einem ca. 194 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Objekt fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich 2 weitere kleine Räume. Das Haus wurde über die Jahre umfangreich modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insbesondere die letzten Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2011 bis 2023 haben maßgeblich zur Werterhaltung und Optimierung der Immobilie beigetragen. Im Jahr 2011 wurde das Badezimmer vollständig erneuert und die Wasserleitungen modernisiert. Zwischen 2018 und 2020 erhielt das Gebäude eine Außendämmung, 2020 wurde ein neuer, appgesteuerter Mehrraumpelletofen mit einer Leistung von 14 KW installiert. Das Jahr 2022 brachte eine umfassende Erneuerung der Elektrik mit sich. Zwischen 2017 und 2023 wurden zudem neue Fenster mit Zwei- und Dreifachverglasung sowie eine neue Terrassentür im Wintergarten eingebaut. Auch eine neue Haustür und ein elektrisches Rolltor für die Garage wurden in diesem Zeitraum installiert. Die Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung, zu der unter anderem hochwertige Granitböden und Rollläden gehören. Zwei Kaminöfen sorgen zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Raumkonzept umfasst neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich eine voll ausgestattete Küche, ein modernes Badezimmer sowie zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss. Besonderes Highlight des Hauses sind die drei Außenbereiche: Eine Terrasse im Erdgeschoss sowie zwei Dachterrassen, die zusätzlichen Raum im Freien mit viel Fernblick bieten und zum Verweilen einladen. Der Außenbereich ist sehr gepflegt und es braucht nur einen sehr geringen Pflegeaufwand. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, ein zusätzlicher PKW-Stellplatz sowie ein Carport, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten gewährleistet sind. Die Ofenheizung sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des gesamten Hauses. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen und die verwendeten Materialien entsprechen den heutigen energetischen Standards, sodass diese Immobilie auch in Zukunft einen niedrigen Energieverbrauch garantiert. Dieses Einfamilienhaus bietet aufgrund seiner umfassenden Sanierung und gehobenen Ausstattung eine hervorragende Wohnqualität in einem gepflegten Umfeld. Es eignet sich ideal für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen, die Wert auf eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Erleben Sie bei einer persönlichen Besichtigung die Vorzüge dieser Immobilie und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause überzeugen.



Objektnummer: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

- komplett saniert
- 5 Zimmer
- hochwertiger Granitboden
- Rollläden
- ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Schlafzimmern
- Terrasse
- 2 Dachterrassen
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- 1 PKW Stellplatz
- 1 Carport
- 2 Kaminöfen

Objektnummer: 24134024 - 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: 24134024 - 42929 Wermelskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24134024 - 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)