

Wermelskirchen

# Wunderschöne Eigentumswohnung auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 22134017



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

KAUFPREIS: 287.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

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

Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22134017	Kaufpreis	287.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1994		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22134017 - 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: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, bestehend aus zwei verklinderten, terrassenförmig angelegten 6-Familienhäusern. Sie wurden 1994 auf einem Erbpachtgrundstück fertiggestellt. In der ersten Etage (kein Fahrstuhl) verteilen sich ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einen weiten, hellen Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die Loggia, 1 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia, 1 weiteres Zimmer, Küche, Tageslicht-Badezimmer (Badewanne + WC), Gäste-WC sowie Küche und Diele. Ein Highlight der Wohnung ist das Dreiecksfenster sowie der bodentiefe, dreieckige Glas-Erker im Wohn-/Essbereich. Die Küche ist ausgestattet mit einer modernen, weißen Einbauküche. Das Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Badewanne, WC und Waschbecken. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein eigener geräumiger Abstellraum sowie eine große Waschküche und ein allgemeiner Abstellraum, der zurzeit als großzügiger Trockenraum genutzt wird, ebenfalls zur Verfügung. Die Garage, die sich direkt neben dem Hauseingang befindet, ist im Kaufpreis enthalten. Zu bemerken ist, dass sich die Immobilie und die Gartenanlage in einem sehr gepflegten Zustand befinden. Die Wohnung ist seit dem 01.11.2009 vermietet und erwirtschaftet eine Netto-Kaltmiete von 8.040,00 €. Die Mieter sind über den Verkauf unterrichtet. Vereinbaren Sie mit mir einen Termin – ich freue mich darauf, mit Ihnen diese hübsche Wohnung zu besichtigen!

Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

Wohn-/Essbereich: weiße, marmorierte Fliesen  
Küche: weiße, marmorierte Fliesen  
Kinderzimmer / Büro: weiße, marmorierte Fliesen  
Schlafzimmer: Teppich  
Badezimmer und Gäste WC: hellgraue Fliesen  
Weiße Kunststofffenster mit Jalousien (Rolladengurt)  
Braune Holztüren  
Loggia: braune Fliesen + Markise  
Fußbodenheizung

Objektnummer: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Diese attraktive Eigentumswohnung 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 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: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.\_x000D\_  
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\_x000D\_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.\_x000D\_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.\_x000D\_  
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.\_x000D\_  
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: \_x000D\_ 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: 22134017 - 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)