

Wermelskirchen – Wermelskirchen

# Mehrgenerationenhaus in kinderfreundlicher Lage

Objektnummer: 23134034



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

KAUFPREIS: 597.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 631 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23134034
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1962
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	597.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.07.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

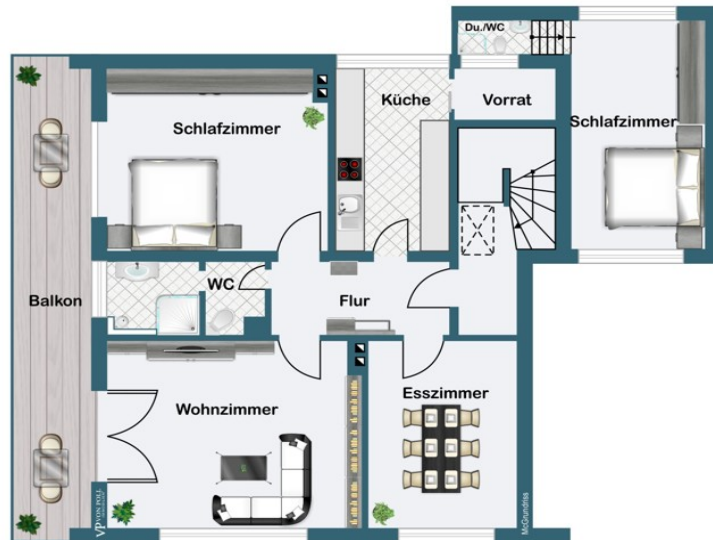
## Die Immobilie

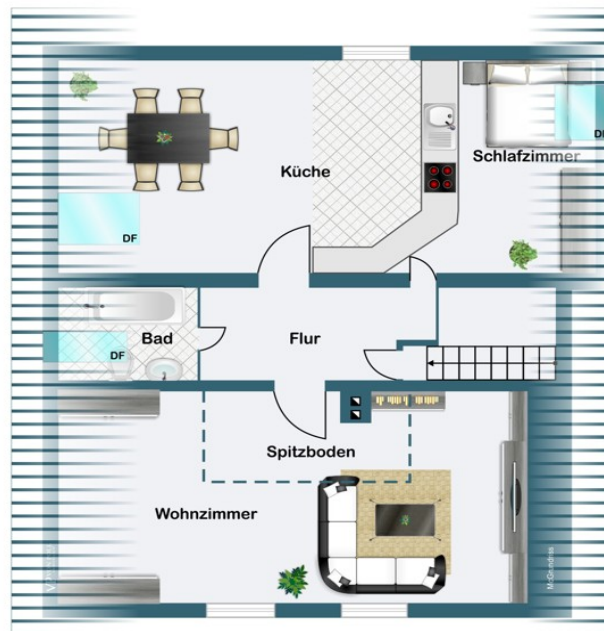


Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

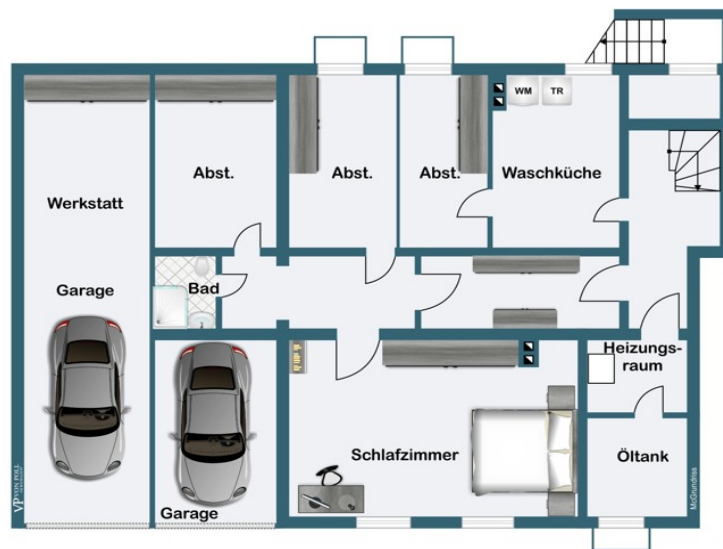
## Grundrisse











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: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

Hier handelt es sich um eine großzügige Immobilie mit einem schönen Garten in kinderfreundlicher Lage in einer Sackgasse. Aufgrund der Größe und Aufteilung des Hauses ist es möglich, es auf verschiedene Art und Weise zu nutzen. So bietet sich das Wohnhaus z.B. als Mehrgenerationenhaus oder wohnen und arbeiten unter einem Dach an. Vielleicht ist es für den einen oder anderen interessant, eine Wohnung zu vermieten. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer, ein Tageslicht-Bad und eine Küche mit Vorratsraum. Von der Erdgeschosswohnung erreichen Sie über die Küche den schönen Garten. Dieser lädt zum Verweilen ein. In der Obergeschoss-Wohnung steht ein Balkon über die komplette Hausbreite mit Blick ins Grüne für schöne Stunden zur Verfügung. Der Spitzboden wurde ebenfalls ausgebaut und es ist eine weitere gemütliche Wohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, einer großen Küche und einem kleinen Tageslicht-Bad entstanden. Selbst im Untergeschoss befindet sich ein freundlicher, heller Raum und ein kleines Duschbad. Jede Möglichkeit nicht genutzter Fläche wurde zum um- oder ausbauen genutzt. So stehen noch ein weiteres Zimmer sowie ein kleines Tageslicht-Duschbad und ein WC zur Verfügung. Autos, Motorräder oder Fahrräder finden in einer der 3 Garagen Platz. Weitere 3 Stellplätze stehen vor den Garagen auf dem Grundstück zur Verfügung. Bis zum 01.01.2025 ist diese Immobilie von der Stadt Wermelskirchen gemietet und von Grund auf renoviert. Die Mieteinnahme (Kaltmiete) beträgt 18.720,00 € pro Jahr (= 1.560,00 € / Monat). Jetzt freut sich das familienfreundliche Haus auf eine neue, große Familie, die ihre Ideen und Träume verwirklichen möchte.

Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem beliebten und familienfreundlichen Ortsteil der bergischen Stadt Wermelskirchen. Innerhalb weniger Minuten können Sie fußläufig die kleinen Aufgaben des täglichen Lebens, wie z.B. den Gang zum Kindergarten, der Grundschule oder den Einkauf erledigen. Diese Region ist geprägt durch zum Teil unter Denkmalschutz stehende Fachwerk- und Schieferhäuser und liegt inmitten eines Naturschutzgebietes. Nahe der Dhünn-Talsperre bietet die historische Stadt Wermelskirchen ein umfassendes Freizeitangebot. Ob vom Reiten, Fußball, Tennis oder vom Segeln bis zum Golfen – für Jedermann ist etwas dabei. Genießen Sie die Vielzahl der gut ausgebauten Wanderwege oder eines der Schwimmbäder. Lassen Sie sich von der Vielzahl der Gastronomie verwöhnen - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis hin zur gehobenen Küche. Mit dem PKW ist das Zentrum der Stadt Wermelskirchen in ca. 10-15 Minuten zu erreichen. Kindergärten und Grundschulen sowie Sekundarschule und Gymnasium können hier besucht werden. Von den Jugendlichen wird gerne das Berufskolleg „Bergisch Land“ gewählt. Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und viele andere Geschäfte des ständigen Bedarfs sind schnell zu erreichen - ebenso verschiedenste Ärzte und das Krankenhaus. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort. Wermelskirchen ist mit ca. 35.000 Einwohnern durch die verkehrsgünstige Lage zur A1 (Anschlussstelle Schloss Burg/Wermelskirchen) von den nahegelegenen Großstädten Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) problemlos zu erreichen. Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes und den Rosenmontagszug in Dabringhausen!

Objektnummer: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 164.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23134034 - 42929 Wermelskirchen – 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)