

Wermelskirchen

Einfamilienhaus auf großem Grundstück in ruhiger, zentrumnaher Lage

Property ID: 24134004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 990 m²

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

At a glance

Property ID	24134004
Living Space	ca. 200 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

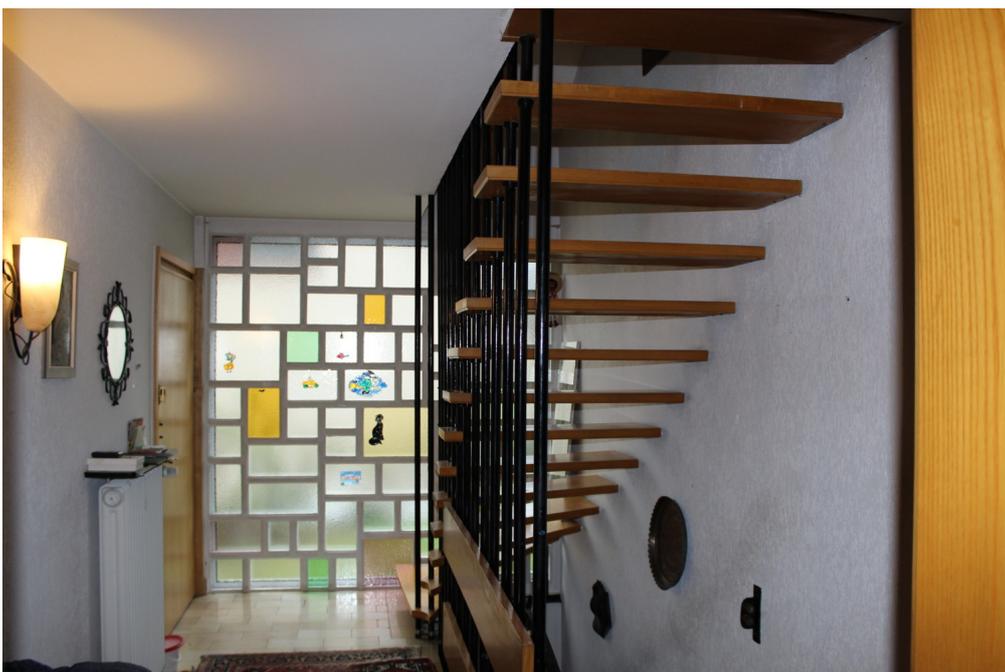
Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	277.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



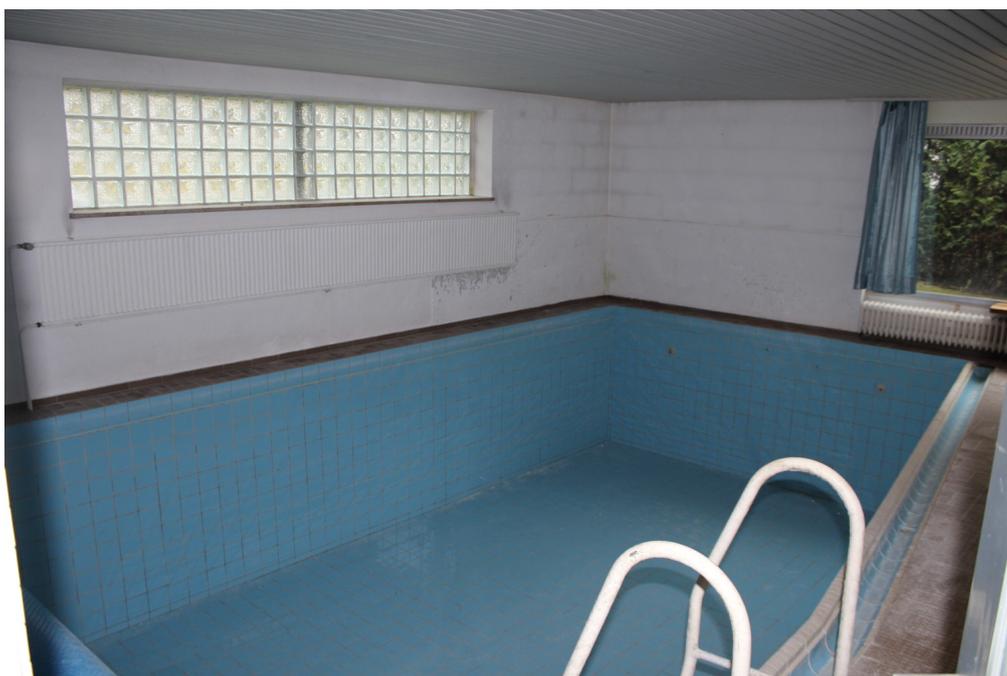
Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

The property



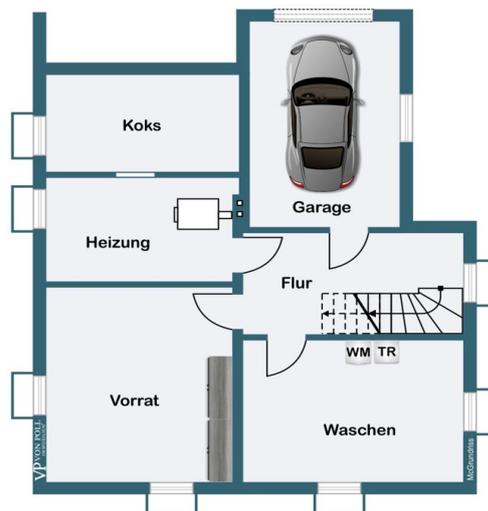
Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

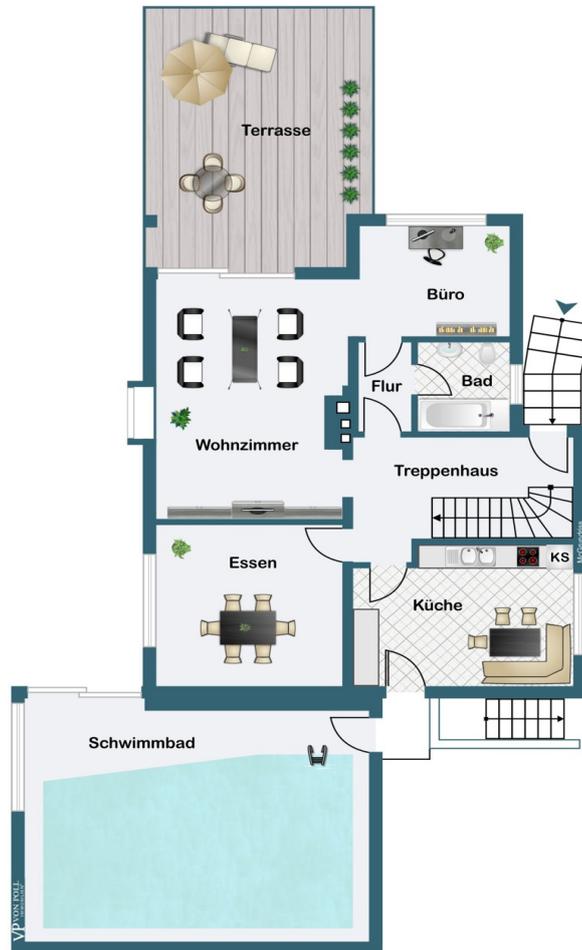
The property

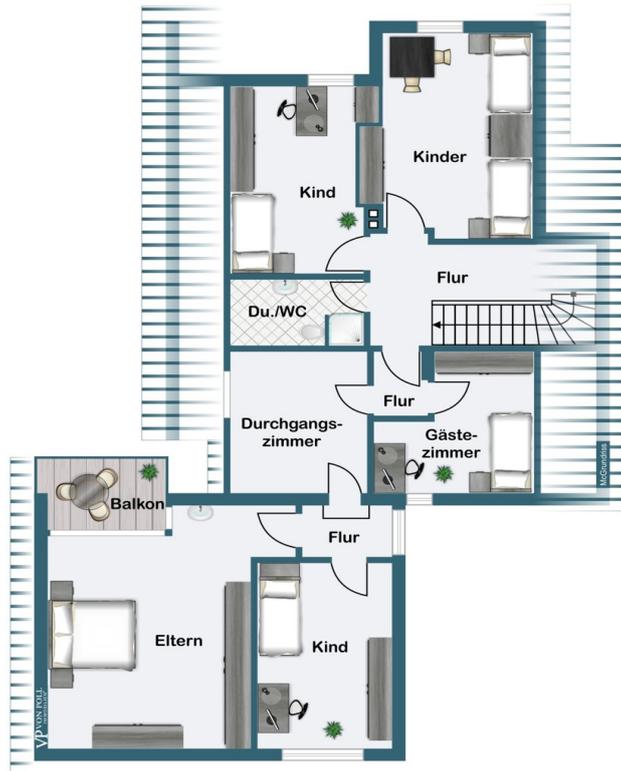


Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

A first impression

Das im Jahr 1961 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 990 m². 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!

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

Details of amenities

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

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

All about the location

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!

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.20 kWh/(m²*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.

Property ID: 24134004 - 42929 Wermelskirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com