

Wermelskirchen

Gepflegte Maisonettewohnung incl. Garage in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 23134028



www.von-poll.com

????? ???????? : 235.000 EUR • ?????????? : ca. 83 m² • ?????????? : 4

??????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ??? ??????

???????? ?????????	23134028	????? ??????	235.000 EUR
???????????	ca. 83 m²	???????????	??????????
????? ??????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision
????????????? ???	????????? ?? ??		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????????		MwSt.) des
????????	2		beurkundeten
????????	4		Kaufpreises
????????????? ???	2	?????????	????????
???????????		?????????????	
???????????	1	?????????????????????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1994	??????	WC ????????????,
?????? ?????????????	1 x ??????		??????????

??????? ??????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????	127.90 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	30.08.2028	?????????? ???????????	
???? ???????????	????	?????????? ????????????? ??????????	D

???????? ??: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ???????



????????? ??????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ?????????



??????? ???????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ???????



???????? ??: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ???????



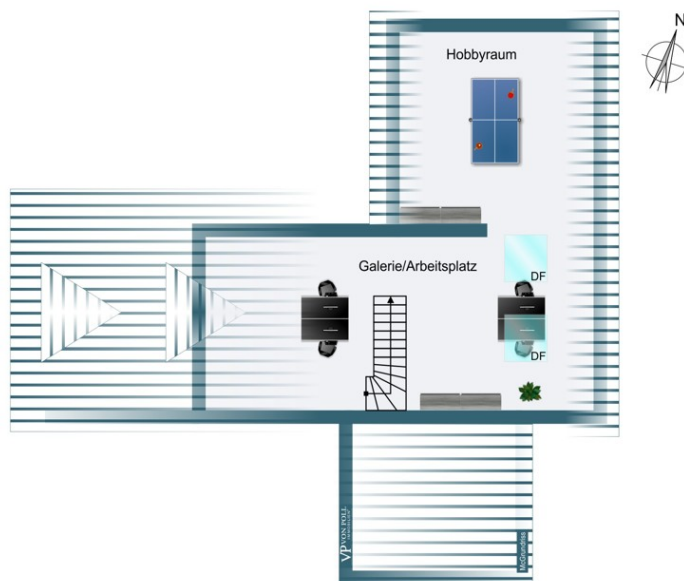
???????? ??: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ???????



??????? ???????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????



??????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

??? ?????? ??????????

Bei dieser hübschen Eigentumswohnung handelt es sich um keine Wohnung „von der Stange“. Sie liegt in einem gepflegten Umfeld bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen, gepflegten Gärten ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Hervorzuheben ist, dass es sich um ein ausgesprochen gepflegtes 6 Familienhaus auf einem geschmackvollen Grundstück handelt. Die Eigentumswohnungen wurden 1994 auf einem Erbpachtgrundstück in attraktiver Bauweise errichtet. Hier handelt es sich um eine Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss. Auf der ersten Wohnebene befindet sich das helle Wohn-Esszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie die Küche. Das helle Tageslicht-Duschbad und die Diele machen diese Etage komplett. Eine kaum einsehbare Loggia, die praktischerweise vom Wohnbereich und auch vom Schlafzimmer betreten werden kann, lädt zum Verweilen ein. Ein Highlight ist eine weitere, gemütliche Wohnebene, die über eine moderne Treppe im Wohnzimmer erreicht wird. In 2 weiteren Räumen könnten je nach Bedarf ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Büro oder Gästezimmer eingerichtet werden. Ein geräumiger Abstellraum sowie eine große Waschküche und ein großzügiger Trockenraum steht im gepflegten Kellergeschoss zur Verfügung. Erfreulicherweise ist im Kaufpreis eine Garage enthalten. Aufgrund der günstigen Randlage können Sie den Vorplatz dieser Garage zusätzlich als Stellplatz nutzen. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihren Anruf!

??????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

???????????????? ???? ??????????

Wohn-/Essbereich: weiße Fliesen

Glas-Schiebetüren zur Loggia

Küche: weiße Fliesen

Schlafzimmer: Teppich

Tageslicht-Badezimmer: weiß gefliest; Eckdusche Kunststoff weiß

Weißer Kunststofffenster mit Jalousien (Rollladengurt)

Weißer Zimmertüren

Loggia: Betonfliesen + Markise

Fußbodenheizung

Treppe innerhalb der Wohnung: Stahl m. Buche

Zimmer auf 2. Ebene:

Versehen mit Laminat

Weißer Kunststofffenster

??????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

??? ??? ??? ???????????

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. Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die nahegelegenen Großstädte Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind problemlos zu erreichen. Eine Vielzahl an Kindergärten und Schulen sowie das Berufskolleg "Bergisch Land" können hier besucht werden. Im Stadtzentrum sind Banken, Modeläden und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken fußläufig zu erreichen. Das Krankenhaus liegt ebenfalls im Ort. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter 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!

??????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 23134028 - 42929 Wermelskirchen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Guido Gerressen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com