

Wermelskirchen – Wermelskirchen

# Geräumige Doppelhaushälfte mit großer Garage in zentrumnaher Lage

????????? ??????????: 24134020



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 382 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

???????? ??????????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24134020	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	3	????? ???????????????	2017
?????????????? ??? ??????????	2	?????????? ??????????????	????????
????????????	1	??????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1995	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	177.20 kWh/m²a
??????????????	07.08.2034	??????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????





??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ????????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



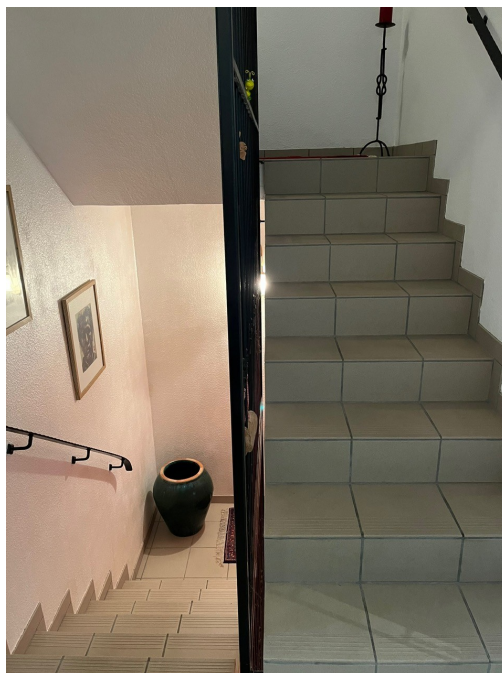
??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????





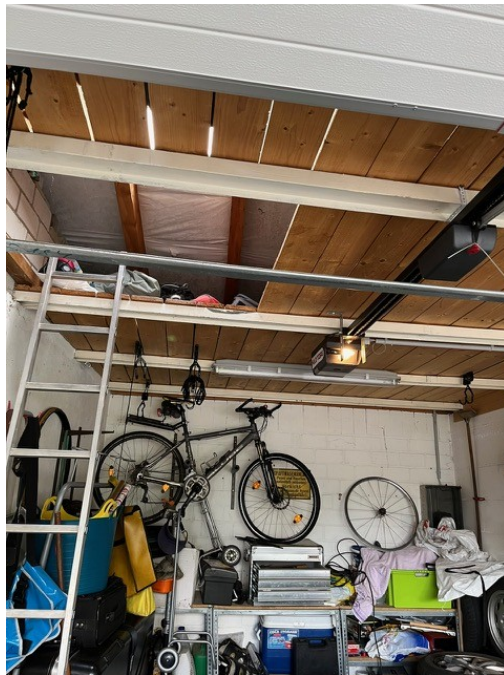
??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

?? ????????



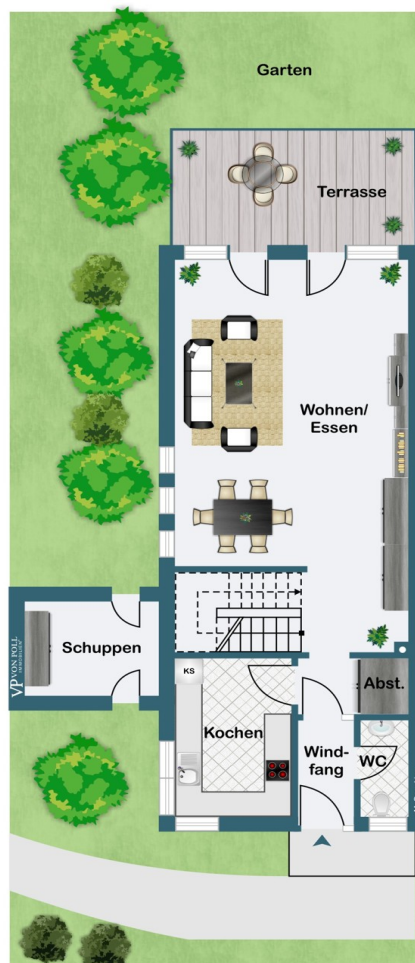
??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

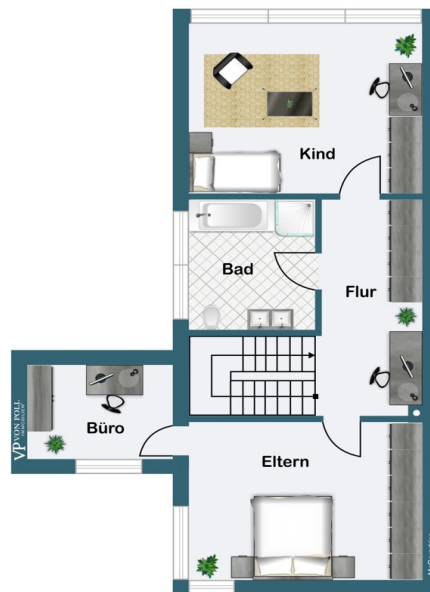
?? ????????

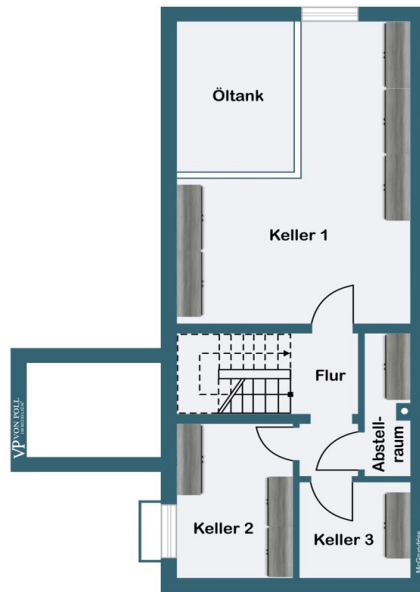


??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 382 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für eine Familie. Das Haus wurde im Jahr 1995 in Massivbauweise erbaut und befindet sich in einem sehr guten und gepflegtem Zustand. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2017 statt. Hier wurden das Gäste WC und das Badezimmer erneuert sowie allgemeine Renovierungsarbeiten durchgeführt. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem gibt es ca. 15 m<sup>2</sup> Terrassenfläche, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, jedoch sehr gepflegt und familienfreundlich. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage der Immobilie, die eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Zudem verfügt das Haus über eine extra große Garage, die ausreichend Platz für ein Auto bietet. In dem großen Schuppen gibt es ausreichend Platz sowie einen Zugang zum Garten. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und wurde regelmäßig gewartet, so dass eine effiziente Beheizung gewährleistet ist. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte mit ihren großzügigen Räumlichkeiten und der praktischen Aufteilung eine ideale Wohnmöglichkeit für eine Familie, die eine zentrale und dennoch ruhige Lage schätzt. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich vor Ort persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Immobilie kann zeitnah nach dem Erwerb an die neuen Eigentümer übergeben werden. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

- sehr ruhige Lage
- 3,5 Zimmer
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- allergiker freundliche Bodenbeläge
- extra große Einzelgarage
- 1 PKW Stellplatz
- Gartenhaus
- Geräteschuppen mit Zugang zum Garten
- Süd-Südwest Ausrichtung

??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in dem beliebten Ortsteil Tente 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!



??????? ???????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 24134020 - 42929 Wermelskirchen – Wermelskirchen

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

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

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)