

Wermelskirchen

# Sanierte Stadtvilla mit hochwertiger Ausstattung in Zentrumslage

????????? ??????????: 24134016



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

???? ??????: 665.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.009 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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

???????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24134016	????? ???????	665.000 EUR
????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????? ??????????????	2019
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1938	????????????	????????????
?????? ?????????????	3 x ?????????????	????????????	????????, WC
	?????? ?????????????,		????????????,
	2 x ???????		????????, ??????,
			??????,
			????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	253.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.08.2033	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1938

???????? ?????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????





???????? ?????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????



???????? ?????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????





???????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ?????????





????????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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



????????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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



???????? ?????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????





???????? ?????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????



????????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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





????????? ??????????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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





???????? ?????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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

Dieses Haus aus dem Jahr 1938 wurde im Jahr 2019 modernisiert und liegt auf einem Grundstück von ca. 1009 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt ca. 250 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem verfügt das Haus über 2 Balkone/Terrassen, die den Bewohnern einen herrlichen Ausblick auf den gepflegten Garten ermöglichen. Die Immobilie präsentiert sich in einem modernen Zustand mit gehobener Ausstattung. Die weißen Kunststofffenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet und sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Die hochwertige, moderne Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die Echtholz-Landhaus-Dielen, Fliesen, Vinyl, Laminat und Teppichböden verleihen den Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind der offene Kamin im Wohnzimmer sowie der Wintergarten mit finnischer Sauna, der zum Entspannen und Erholen einlädt. Die breiten Schiebetüren zur Terrasse sind mit einer elektrischen Markise ausgestattet und ermöglichen den direkten Zugang zum Garten. Dieser verfügt über eine automatische Bewässerung und bietet ausreichend Platz für eine Lagerung von Kaminholz. Das Haus ist aufgrund seiner Aufteilung auch als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus nutzbar. Die nostalgische Holzterrasse verleiht dem Gebäude einen besonderen Charme und die weißen Kunststofffenster mit Klappläden sorgen für eine harmonische Optik. Die Terrasse ist mit Holz-Dielen belegt und das hochwertige Edelstahl-Geländer rundet das Gesamtbild ab. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der liebevoll angelegte Garten rundet das Angebot ab. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung dieser besonderen Immobilie ein.

??????? ???????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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

- Neuwertige, moderne Küche
- Hochwertige Glas-Zimmertüren
- Weiße Kunststofffenster mit elektr. Jalousien
- Breite Schiebetüren zur Terrasse (mit elektr. Markise)
- Bodenbeläge: Echtholz-Landhaus-Dielen/Fliesen/Vinyl, Laminat, Teppich, Fliesen
- Offener Kamin
- Nostalgische Holzterrasse
- Weiße Kunststofffenster mit Klappläden
- Echtholz-Zimmertüren
- Wintergarten mit finnischer Sauna
- Terrasse mit Holz-Dielen belegt
- Hochwertiges Edelstahl-Geländer
- Kunststofffenster mit Jalousien
- Holz-Zimmertüren
- Garten mit automatischer Bewässerung und Lagerplatz für Kaminholz
- 2x 1.000 Liter Wassertank im Garten



??????? ???????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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

Diese herrschaftliche Immobilie befindet sich fußläufig nur wenige Minuten vom Stadtzentrum der Stadt Wermelskirchen entfernt. Kindergärten und Grundschulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auch ohne PKW schnell zu erreichen. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort. Eine Vielzahl an Ärzten und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in der Nähe. Nahe den verschiedenen Talsperren bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeit- und Sportangebot. Tennis, Segeln oder Golfen – alles ist hier möglich. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten. Cafés und eine abwechslungsreiche Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche - laden zum Verweilen ein. Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße sorgt für eine gute Anbindung an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädte Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind schnell zu erreichen. Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und u. a. bekannt für seine Straßenkirmes!

??????? ???????: 24134016 - 42929 Wermelskirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 253.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.

???????? ??????????: 24134016 - 42929 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)