

Wermelskirchen

# Wunderschöne Eigentumswohnung auf Erbpachtgrundstück

**CODICE OGGETTO: 22134017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 287.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22134017
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	287.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2028	Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen**

## Una prima impressione

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, bestehend aus zwei verklinderten, terrassenförmig angelegten 6-Familienhäusern. Sie wurden 1994 auf einem Erbpachtgrundstück fertiggestellt. In der ersten Etage (kein Fahrstuhl) verteilen sich ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einen weiten, hellen Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die Loggia, 1 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia, 1 weiteres Zimmer, Küche, Tageslicht-Badezimmer (Badewanne + WC), Gäste-WC sowie Küche und Diele. Ein Highlight der Wohnung ist das Dreiecksfenster sowie der bodentiefe, dreieckige Glas-Erker im Wohn-/Essbereich. Die Küche ist ausgestattet mit einer modernen, weißen Einbauküche. Das Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Badewanne, WC und Waschbecken. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein eigener geräumiger Abstellraum sowie eine große Waschküche und ein allgemeiner Abstellraum, der zurzeit als großzügiger Trockenraum genutzt wird, ebenfalls zur Verfügung. Die Garage, die sich direkt neben dem Hauseingang befindet, ist im Kaufpreis enthalten. Zu bemerken ist, dass sich die Immobilie und die Gartenanlage in einem sehr gepflegten Zustand befinden. Die Wohnung ist seit dem 01.11.2009 vermietet und erwirtschaftet eine Netto-Kaltmiete von 8.040,00 €. Die Mieter sind über den Verkauf unterrichtet. Vereinbaren Sie mit mir einen Termin – ich freue mich darauf, mit Ihnen diese hübsche Wohnung zu besichtigen!

**CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen**

## Dettagli dei servizi

Wohn-/Essbereich: weiße, marmorierte Fliesen  
Küche: weiße, marmorierte Fliesen  
Kinderzimmer / Büro: weiße, marmorierte Fliesen  
Schlafzimmer: Teppich  
Badezimmer und Gäste WC: hellgraue Fliesen  
Weiße Kunststofffenster mit Jalousien (Rolladengurt)  
Braune Holztüren  
Loggia: braune Fliesen + Markise  
Fußbodenheizung

**CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen**

## Tutto sulla posizione

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. Grundschule 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!

**CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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\_ \_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.

CODICE OGGETTO: 22134017 - 42929 Wermelskirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)