Wermelskirchen

# gepflegtes Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage, stadtnah

***Número de propiedad: 25218001***

**PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 648 m²**

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25218001 |
| Superficie habitable | ca. 177 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 7 |
| Dormitorios | 5 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1962 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 319.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2000 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, Jardín / uso compartido |

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 19.02.2035 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 215.10 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |
| Año de construcción según el certificado energético | 1992 |

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

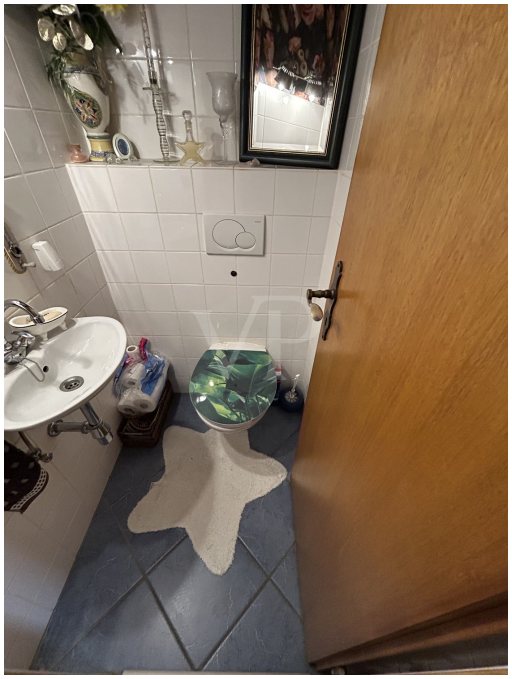
# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

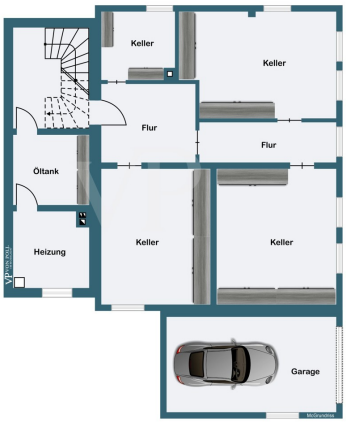
# La propiedad

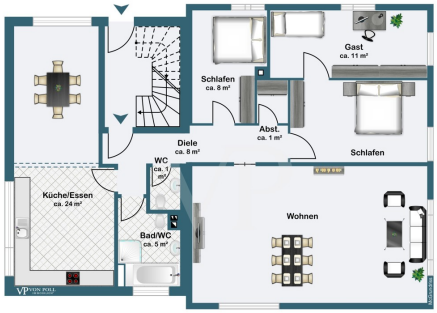
**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

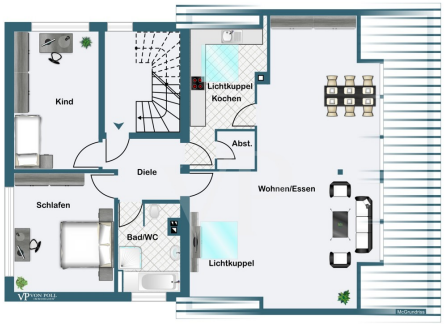
# La propiedad



**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Zweifamilienhaus, das 1962 erbaut wurde und sich am Stadtrand in direkter Waldrandlage befindet. Der Anbau wurde 1976 errichtet. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 177 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 648 m² bietet die Immobilie außergewöhnliches Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere als Mehrgenerationenhaus. Das Haus verfügt über 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer und 2 separate Balkon- bzw. Terrassenbereiche. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung durch zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Die Modernisierung der Badezimmer wurde im Jahr 2000 durchgeführt. Alle Räumlichkeiten sind gepflegt und bieten eine solide Basis für modernes Wohnen. Die Immobilie ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet. Die Ausstattungsqualität des Hauses entspricht dem Standard dieser Größenordnung und schafft ein komfortables Wohnumfeld. Eine überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet zusätzliche Freiräume, um die unmittelbare Nähe zur Natur zu genießen. Die Lage des Objekts kombiniert die Vorzüge einer stadtnahen Infrastruktur mit der Ruhe eines direkt angrenzenden Waldrandes. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, was für einen hohen Wohnkomfort sorgt. Neben der Garage stehen vor dem Haus zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einem jährlichen Zins von € 2.150,-. Der aktuelle Erbpachtvertrag läuft noch bis zum 31.12.2052. Ein Besonderheit der Immobilie: Der Grundstückswert von € 252.720,- muss nicht mitfinanziert werden. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, um individuellen Anforderungen gerecht zu werden. Ob als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Wohneinheiten – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsoptionen. Zusammenfassend bietet dieses Zweifamilienhaus auf einem Erbpachtgrundstück eine großzügige Wohnfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, eine hervorragende Lage mit stadtnaher Anbindung und guter Versorgungsinfrastruktur sowie die Nähe zur Natur. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# Detalles de los servicios

- 1 Garage
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Mehrgenerationenhaus
- Lage direkt am Waldrand
- Lage Stadtnah fußläufig erreichbar
- überdachte Terrasse
- Erbpachtgrundstück mit jährlichem Zins von € 2.150.-
- Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2052
- Zweifamilienhaus
- Zwei separate Wohneinheiten
- Grundstückswert von € 252.720.- müsste nicht mitfinanziert werden
- Bäder wurden modernisiert
- Haus und Grundstück bieten viel Potenzial

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# Todo sobre la ubicación

Dieses attraktive Zweifamilienhaus 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!

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 215.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**Número de propiedad: 25218001 - 42929 Wermelskirchen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com