Wermelskirchen

Preisvorteil durch Erbpacht: Zweifamilienhaus sehr ruhig im grünen und zentrumnah gelegen!

Codice oggetto: 25218010

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 177 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 648 m²

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

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

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25218010
Superficie netta	ca. 177 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	215.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

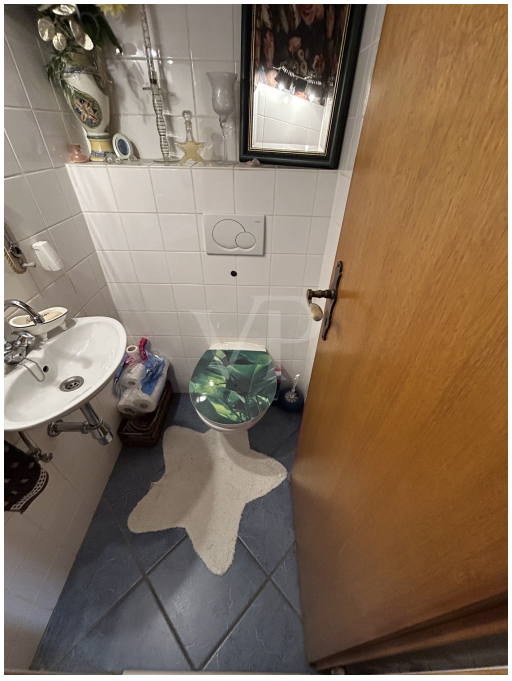
La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

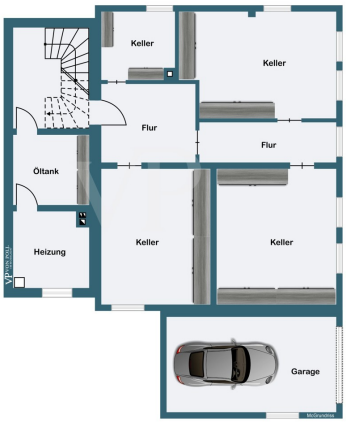
La proprietà

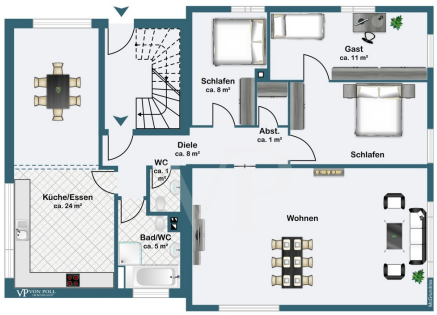
Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

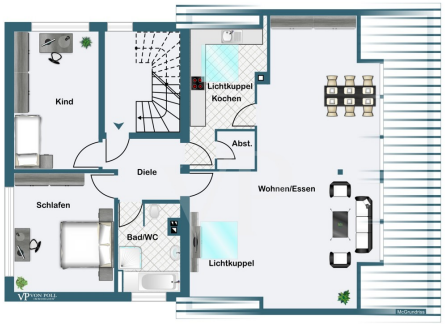
La proprietà





Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

Dettagli dei servizi

Die Vorteile von Erbpachtgrundstücken:
• Geringere Anfangsinvestition:
Da das Grundstück nicht gekauft, sondern gepachtet wird, fallen
deutlich geringere Anfangskosten an.
• Mehr finanzielle Flexibilität: Das gesparte Kapital kann für Hausbau, Renovierung oder andere Investitionen verwendet werden.
• Ideal für Immobilien-Einsteiger: Besonders geeignet für junge Familien oder Personen mit begrenztem Eigenkapital.
• Attraktive Lage möglich: Erbpachtgrundstücke befinden sich häufig in begehrten Wohnlagen, die als Kaufgrundstücke kaum bezahlbar wären.
Rechenbeispiel:
Ausgangssituation:
Ein Grundstück hat einen Marktwert von 400.000 €, der jährliche Erbpachtzins beträgt 4 % des Grundstückswertes.
Berechnung:
4?% von 400.000?€ = 16.000?€ pro Jahr
Monatlich: 16.000?€ ÷ 12 = 1.333,33?€
Vergleich:
Beim Kauf müsste man die 400.000?€ vollständig finanzieren – z.?B. über einen Kredit mit Zinsen.
Bei Erbpacht spart man diese Summe und zahlt stattdessen jährlich 16.000?€ Pacht.
Über eine Laufzeit von 99 Jahren ergibt sich zwar eine hohe Gesamtsumme, jedoch profitieren Käufer kurzfristig von geringerem Kapitalbedarf und mehr finanzieller Spielraum.
- 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

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25218010 - 42929 Wermelskirchen

Partner di contatto

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

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com