Wermelskirchen

Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse!

Número da propriedade: 25218004

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • **ÁREA:** ca. 200 m² • **QUARTOS:** 7.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 990 m²

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	25218004
Área	ca. 200 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7.5
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	425.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	01.04.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	277.20 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

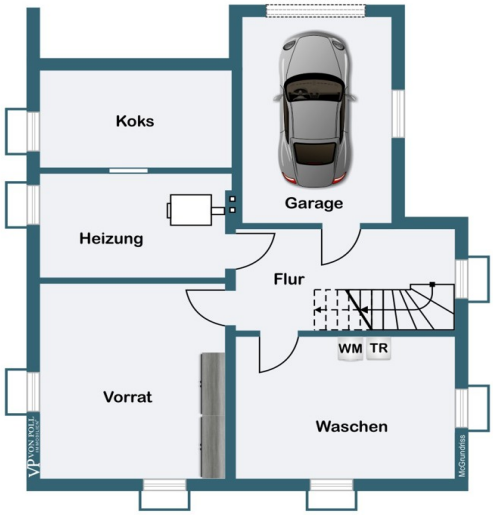
O imóvel

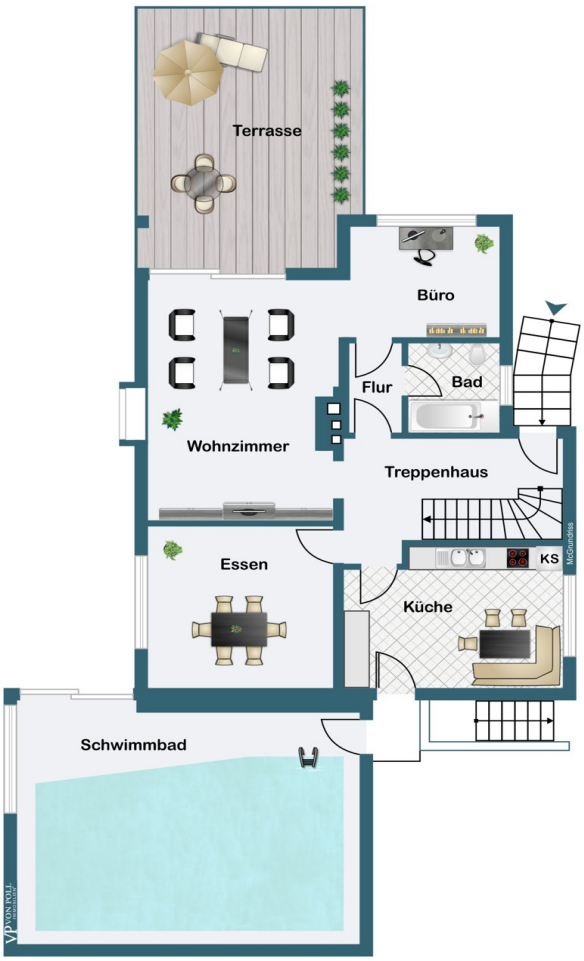
Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

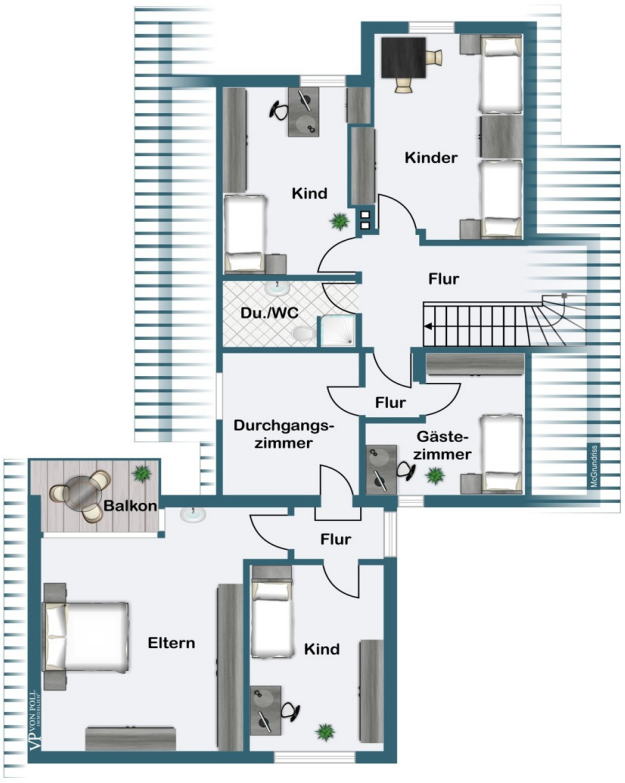
O imóvel

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Plantas dos pisos




Terrasse
Büro
Flur
Bad
Wohnzimmer
Treppenhaus
Essen
KS
Küche
Schwimmbad



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Uma primeira impressão

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1961 und seitdem regelmäßig modernisiert. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² bietet das Haus insgesamt 7,5 Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer. Diese Raumaufteilung macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Kindern, die viel Platz benötigen. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt zudem für ein naturnahes und familienfreundliches Wohnumfeld. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 990 m² und bietet reichlich Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber. Die Aufteilung der Wohnräume ist großzügig gestaltet und bietet Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein besonderes Highlight ist der offene Kamin, der im Wohnzimmer für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer, die den Ansprüchen einer größeren Familie gerecht werden. Im Jahr 1998 wurde eine neue Heizung installiert, während die Stromleitungen im Jahr 2000 teilweise erneuert wurden. Diese Maßnahmen trugen wesentlich zur Langlebigkeit und zur Steigerung der Energieeffizienz der Immobilie bei. Zudem wurde 2011 ein neuer Heizungsbrenner eingebaut, um den Heizkomfort weiter zu verbessern. Im Jahr 2014 empfing der Anbau ein neues Dach, was die Modernisierung des Hauses abrundete. Dennoch besteht weiterhin Modernisierungsbedarf, um die Immobilie vollständig an zeitgemäße Standards anzupassen. Eine Zentralheizung versorgt das Gebäude mit Wärme und sorgt für wohlige Temperaturen auch an kühleren Tagen. Die Immobilie verfügt über Rollläden, was zusätzlich zur Wärmedämmung beiträgt und für mehr Privatsphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist das Hallenschwimmbad, das zusätzlichen Freizeitwert bietet und als Ort der Entspannung genutzt werden kann. Ein Balkon und 3 Terrassen bieten viele Gelegenheiten, die Sonne zu genießen und an der frischen Luft zu verweilen. Die ruhige Wohnstraße, an der das Haus gelegen ist, sorgt für wenig Verkehrsaufkommen und damit für eine sichere Umgebung. Die Lage ist sehr naturnah, ideal für lange Spaziergänge oder sportliche Betätigungen im Freien. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für ein komfortables Familienleben in einer sehr ansprechenden und ruhigen Wohngegend. Trotz des bestehenden Modernisierungsbedarfs stellt das Haus eine interessante Option für Käufer dar, die sich ein geräumiges Zuhause mit einem herrlichen Garten wünschen. Interessenten haben die Möglichkeit, durch eine Besichtigung das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken. Ein Termin hierfür kann jederzeit vereinbart werden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Detalhes do equipamento

- Zimmeranzahl 7
- 2 Badezimmer
- großzügige Raumaufteilungen
- offener Kamin
- Hallenschwimmbad
- Rollläden
- das Haus hat Modernisierungsbedarf

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Tudo sobre a localização

Diese attraktive Einfamilienhaus 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 da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.

Número da propriedade: 25218004 - 42929 Wermelskirchen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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