

Traumlage... Die Natur als
Nachbar und dennoch zentral
leben!



Objektbeschreibung

Sie suchen eine besondere Immobilie für privilegiertes Wohnen? Am liebsten in einer sehr guten und gediegenen Lage? Ruhig soll es sein und gleichermaßen zentral, mit einem großen Garten und viel Natur drumherum? Dann haben Sie endlich Ihre Traumimmobilie gefunden.

Hier bekommen Sie nichts von der Stange, sondern ein Unikat, das sich sehen lassen kann. Viele positive Faktoren vereinen sich in dieser Immobilie und lassen das Herz eines jeden höher schlagen.

Dieses Haus mit ca. 213 m² Wohnfläche kann hervorragend als ein großzügiges Einfamilienhaus oder alternativ als ein praktisch aufgeteiltes Zweifamilienhaus genutzt werden. Auf jeder Etage stehen bereits eine Küche, ein Bad und alle weiteren notwendigen Räume zur Verfügung. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen – in der jetzigen Grundrissvariante – ein geräumiger Wohnraum, ein Essraum, eine Küche mit unmittelbarem Zugang zur Terrasse, ein Tageslichtbad und ein Schlafraum zur Verfügung. Hier besteht auch die Möglichkeit, den Ess- mit dem Wohnraum zu verbinden und einen Teil des Wohnraumes als Schlafraum zu separieren. Alternativ könnten Sie auch den Grundriss so belassen und lediglich die Küche Richtung Essraum öffnen und so eine großzügige Wohnküche schaffen.

Im Dachgeschoss begrüßen Sie zwei Schlafräume, eine Küche, ein Tageslichtbad und ein geräumiger Wohnraum mit direktem Zugang zur herrlichen ca. 36 m² großen Dachterrasse mit Weitblickkomfort. Sofern Sie diese Immobilie als ein Einfamilienhaus nutzen möchten, könnten Sie auf dieser Ebene insgesamt vier Schlafräume mit einem Tageslichtbad realisieren, also ideal für die große Familie. Sollten Sie noch weitere Schlafräume oder Arbeitsräume benötigen, könnten Sie im Erdgeschoss alternativ zwei weitere Räume dazugewinnen.

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlich zum Kellerraum weitere Abstellfläche.

Ihre Waschgänge können Sie bequem im Kellergeschoss, in dem dafür vorgesehenen Wasch- und Trockenraum erledigen. Im Kellergeschoss finden Sie weiterhin viel Stauraum für Ihre Utensilien, damit alles seinen richtigen Platz findet.

Der direkte Zugang vom Kellergeschoss in Ihren Gartenbereich erspart Ihnen unnötige Wege durch das Haus, wenn Sie etwas aus dem Keller benötigen.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine großzügige, direkt am Haus angebaute Doppelgarage zur Verfügung. Unmittelbar vor der Garage sind zwei zusätzliche Stellplätze vorhanden. Damit nicht genug, auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite befinden sich noch vier weitere Stellplätze. Sie sehen, Parkplatzsuche gehört nun der Vergangenheit an.

Die Grundstücksfläche erstreckt sich über insgesamt 2.568 m². Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Rubrik Lagebeschreibung.

Die Gebäudeversicherung beträgt monatlich ca. 55 EUR und die Grundabgaben belaufen sich auf ca. 36,49 EUR monatlich.

Ausstattungsbeschreibung

Dieses Ein- bzw. Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1937 in Massivbauweise und teilunterkellert erbaut. Im Jahre 1980 erfolgte eine Aufstockung im Obergeschoss im Bereich des Essraumes und der Küche des Erdgeschosses, samt Dachterrasse über den Garagen. Anschließend erfolgte in 1997 eine weitere bauliche Erweiterung der Immobilie, in Form eines Anbaus zur Gebäuderückseite, welcher aktuell in Form von Schlafräumen im Erd- und Obergeschoss genutzt wird.

Aufgrund von kontinuierlichen Renovierungen und Sanierungen ist der Zustand ordentlich.

Im Zuge der baulichen Erweiterung in 1999 wurde die gesamte Gebäudefassade mit einer hochwertigen, robusten und pflegeleichten Verklinkerung mit naturfarbenen Klinkersteinen und einer 10 cm starken Dämmung versehen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizungsanlage aus 1990. Das Warmwasser wird im Erdgeschoss über die Heizung und im Obergeschoss über Durchlauferhitzer gewonnen.

Die Fenster sind in Kunststoffausführung, isolierverglast und mit Rollläden versehen, teils aus 1980 und teils aus 1999.

Die Dacheindeckung ist aus ca. 1980, als die Aufstockung des Obergeschosses erfolgte. Im Zuge dessen wurde auch eine Zwischensparrendämmung eingesetzt.

Die Wasserleitungen wurden ebenfalls 1999 modernisiert. Somit sind im Haus keine Bleileitungen zu finden.

Auch die Elektroinstallation wurde im Jahre 1999 erneuert und entspricht demnach den heutigen technischen Ansprüchen.

Die Deckenkonstruktion ist in massiver Ausführung und die Böden sind mit Fliesen und Teppich ausgestattet.

Die Bäder dieser Immobilie wurden 1999 ebenfalls modernisiert und befinden sich in einem neuwertigen Zustand.

Der TV-Empfang erfolgt über Satellit und eine schnelle Internetverbindung ist durch das vorhandene Glasfasernetz gesichert.

Nutzen Sie die Chance, denn diese Immobilien-Unikate in diesen besonderen Lagen sind eine echte Rarität.

Lagebeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie in einer geschlossenen Ortschaft und einmaliger Lage inmitten der Natur? Sie soll dennoch über eine gute Infrastrukturanbindung verfügen und zentral liegen? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie.

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus liegt in einer wunderschönen und sehr beliebten Hofschafft von Wermelskirchen, eingebettet in die Natur, in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes Hilgener Ziegeleiloch. Die Nachbarbebauung ist locker und setzt sich aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen mitten im Grünen und profitieren Sie gleichermaßen von der schnellen Anbindung nach Wermelskirchen und nach Burscheid. Außerdem eignet sich diese zentrale Lage perfekt für Pendler aus Köln, Leverkusen und Düsseldorf.

Die wunderschöne Umgebung in der Natur können Sie schon in Ihrem neuen Zuhause genießen. Hierfür bietet Ihnen diese Immobilie unter anderem zwei Terrassen mit unverbaubarem Blick in die wunderschöne bergische Natur. Genießen Sie hier mit einem großartigen Fernblick über Wiesen und Felder den ersten Kaffee am Morgen oder gesellige Abende beim Grillen mit Freunden und der Familie. An den Terrassenbereich grenzt der große Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die perfekte Sonnenausrichtung kommen Sonnenanbeter ebenso wie Pflanzenliebhaber voll auf Ihre Kosten. Für die erfrischende Abkühlung im Sommer steht Ihnen bereits ein Outdoor Pool zur Verfügung, der von Natur umgeben ist und Ihnen Privatsphäre bietet. Auch für die Spielgeräte der Kinder ist jede Menge Platz vorhanden und ihr Vierbeiner kann sich ebenfalls richtig austoben. Am hinteren Ende des Grundstückes befindet sich zudem ein großes Holzgartenhaus; ideal für ungestörte kleine Partys.

Tägliche Spaziergänge, die schnelle Joggingrunde sowie ausgedehnte Wanderungen oder Radtouren durch das Bergische Land können Sie direkt vor Ihrer Haustür starten.

In den beiden Garagen und auf den sechs Stellplätzen können Ihre Fahrzeuge bequem und sicher geparkt werden. Wenn das nicht genügt, stehen Ihnen öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Hauses zur Verfügung.

Ganz wichtig, es besteht die Möglichkeit, dass das hintere Grundstück in den nächsten Jahren als Bauland ausgewiesen wird und laut Auskunft des Eigentümers, fanden bereits erste Gespräche statt. Sollte dieser Punkt für Sie wichtig sein, empfehlen wir Ihnen, sich bei der zuständigen amtlichen Stelle für den örtlichen Flächennutzungsplan zu erkundigen.

Für Ihren Nachwuchs stehen Ihnen diverse Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Für Ihre Nahversorgung und eine gemütliche Shoppingtour stehen Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten gleichermaßen in Wermelskirchen als auch in Burscheid zur Verfügung. Ebenso ist eine gute Ärzte- und Apothekenversorgung gewährleistet. Beide Orte erreichen Sie über die nahegelegene Bundesstraße B51. Über die B51 erreichen Sie auch die umliegenden Nachbarstädte Leverkusen, Remscheid, Solingen, Bergisch Gladbach etc. sowie die nur 3 Kilometer entfernte Autobahnanschlussstelle A1 in Burscheid.

Die Autobahn A1 führt beispielsweise in die großen Metropolen der Rhein-Ruhr Region.

Wermelskirchen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen mit ca. 35.000 Einwohnern. Sie liegt südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen, eingebettet in den Naturpark Bergisches Land. Die große Dhünnalsperre, größte Trinkwassertalsperre im Westen

Deutschlands, liegt teilweise auf Wermelskirchener Stadtgebiet.

Die Stadt im Bergischen bietet ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis und eine besonders schöne Café Kultur mit bergischem Flair.

Beim gastronomischen Angebot ist für jeden etwas dabei. Nouvelle Cuisine oder typisch bergisch, italienisch, türkisch, asiatisch... die Speisekarten in den Restaurants sind so international, wie die Menschen, die hier leben.

Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: BEWESG112.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Salvatore Vella, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse vella@falkenhaus.com.

Für weitere Bilder zu dieser Immobilie oder ADRESSAUSKÜNFTE können Sie unser Exposee in Digitalform per E-Mail anfordern.

Bitte beachten Sie, dass wir Adressauskünfte nur per E-Mail durchgeben können. Dafür benötigen wir lediglich Ihre vollständigen Kontaktangaben (postalische Adresse, Vor- und Nachname, Telefon und E-Mail-Adresse).

Immobilienportale bieten über die Kontaktformulare eine komfortable Möglichkeit dazu. Grundsätzlich können Sie mit einer Antwort auf Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden rechnen.

Sofern Interesse an eine Innenbesichtigung besteht, bitten wir Sie vorab eine DISKRETE Außenbesichtigung durchzuführen und uns anschließend per Email oder über das Kontaktformular des entsprechenden Immobilienportals 3-4 Terminvorschläge mitzuteilen. Gerne können Sie dort auch Ihre Fragen stellen, wir werden Ihnen umgehend eine Antwort zukommen lassen.

Haben Sie keine E-Mail erhalten? Prüfen Sie bitte zunächst Ihren SPAM-Ordner (Werbefilter) bzw. die Schreibweise der von Ihnen hinterlegten E-Mail-Adresse.

Leider verhindern diese Filterfunktionen teilweise nicht nur den Empfang unerwünschter Werbe-E-Mails, sondern auch den Empfang sämtlicher automatisch erzeugter E-Mails.

Sofern das Problem weiterhin besteht, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Eine auf diese Immobilie passende Finanzierung können wir Ihnen gerne anbieten, schließlich ist es von enormer Wichtigkeit, eine auf die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierung inkl. attraktiver Verzinsung zu finden. Als unabhängige Finanzierungsexperten stehen wir Ihnen gerne zur Seite, damit Sie als Kunde über die verschiedenen Varianten, samt aller Vor- und Nachteile, informiert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Für weitere Immobilien-Angebote besuchen Sie uns direkt auf unserer Homepage, unter WWW.FALKENHAUS.COM.

[Read More](#)