

## Feinste Wohnlage für das anspruchsvolle Wohnen

**Sel100WK**

Immobilien-ID

**649.400€**

Zu Verkaufen

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1031 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**4**

Schlafzimmer

**3**

Badezimmer

**1992**

Baujahr



## Immobilien details

<b>Grundstücksfläche</b>	1.031 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer insgesamt</b>	5
<b>Anzahl Stellplätze</b>	5
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Anzahl Etagen</b>	2,0
<b>Kaufpreis</b>	649.400 €
<b>Courtage</b>	3.57 %
<b>Anzahl Außenstellplätze</b>	5
<b>Nutzfläche</b>	119 m <sup>2</sup>
<b>Separate WCs</b>	4
<b>Terrassen</b>	2
<b>Loggien</b>	1
<b>Wohneinheiten</b>	2
<b>Art der Ausstattung</b>	Standard

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Bodenbelag</b>	Fliesen, Fertigparkett, Laminat
<b>Badausstattung</b>	Dusche, Badewanne, Fenster im Badezimmer, Bidet
<b>Stellplatzart</b>	Freiplatz
<b>Baujahr</b>	1992
<b>Zustand</b>	gepflegt

## Merkmale

- ✓ Gäste-WC
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Keller
- ✓ offener Kamin
- ✓ Wasch-/Trockenraum

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Ein- bis Zweifamilienhaus ist ideal für Familien mit Kindern oder für Pärchen, die viel Wert auf großzügiges Wohnen legen. Viele Räume sind besonders groß geschnitten und bieten Möglichkeiten, die Sie in anderen Häusern nicht so schnell finden werden. Auch Mehrgenerationenwohnen ist hier einfach umzusetzen, da das Haus zuvor bereits in zwei Wohnungen aufgeteilt wurde. Mehr Informationen diesbezüglich finden Sie etwas weiter unten.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 185 m<sup>2</sup> verteilt sich über drei Wohnebenen. Es stehen Ihnen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Räume, als wohnlich ausgebaute Nutzfläche. Schauen Sie sich dazu gerne die Fotos an.

Obwohl die Immobilie lediglich von einer Familie bewohnt wird, steht Ihnen sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss jeweils eine Küche zur Verfügung. Insgesamt finden Sie hier drei Baderäume, einen im Untergeschoss, einen im Erdgeschoss und einen im ausgebauten Spitzboden. Dies unterstreicht nochmal die flexible Nutzung dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die Tatsache, dass dieses Haus bereits nach WEG aufgeteilt ist und im Grunde zwei separate Wohnungen aufweist. Das gibt Ihnen die Freiheit, zu einem späteren Zeitpunkt entweder beide Wohnungen separat zu verkaufen oder eine Wohnung zu bewohnen und die andere zu verkaufen. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, alles wie aktuell zu belassen und die Immobilie weiterhin als ein Einfamilienhaus nutzen.

Die Wohnräume sind allesamt hell und durch die Vielzahl der bodentiefen Fenster lichtdurchflutet, was für

ein besonderes Raumgefühl sorgt. Lassen Sie sich überraschen!

Für Ihre Wasch- und Trockengänge steht Ihnen im Untergeschoss ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Weiterhin finden Sie viel Platz zum Verstauen Ihrer Utensilien und zwei zusätzliche Räume als nachträglich wohnlich ausgebauter Nutzfläche. Diese zwei Räume haben einen gemeinsamen Zugang zu einer kleinen Terrasse.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen mindestens 5 Stellplätze auf der Vorderseite Ihres Grundstücks zur Verfügung. Auch wenn zusätzliche Stellplätze an der Straße vorhanden sind, werden Sie diese nicht benötigen.

Die Grundsteuer beläuft sich im Monat auf insgesamt ca. 70 EUR, die Müllgebühren auf ca. 36 EUR und die reine Gebäudeversicherung auf ca. 115 EUR.

Dieses Haus wird zwischen August und September frei und kann dann von Ihnen kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattungsbeschreibung

Diese Immobilie wurde im Jahre 1992 voll unterkellert und in Massivbauweise errichtet. Aufgrund des Baujahres ist die Bausubstanz solide und einwandfrei. Lediglich die üblichen Schönheitsreparaturen sowie eine eventuelle Neugestaltung der Bäder sollten von Ihnen durchgeführt werden.

Das Dach ist aus dem Baujahr, wärmeisoliert und befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

Die Gebäudeaußenhülle ist als zweischaliges Mauerwerk samt Dämmung in der Mitte realisiert. Die Außenverklinkerung gibt dem Gebäude eine besondere Eleganz und schützt gut vor Witterungseinflüssen.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine im Jahre 1999 eingebaute Gas-Heizung von Vaillant. Weiterhin erfolgt die Warmwasserversorgung im Haus über die Heizungsanlage.

Die Innentüren im Erdgeschoss wurden erneuert, die restlichen Türen stammen aus dem Baujahr. Der Zustand ist, bis auf geringfügige Alltagsgebrauchsspuren, normal.

Die Elektroinstallationen stammen aus dem Baujahr und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Ein Stromzähler wurde ausgebaut, kann allerdings, bei Nutzung dieser Immobilie als Zweifamilienhaus, wieder bestellt werden.

Die Fenster sind aus dem Baujahr, isolierverglast, in Kunststoffausführung und befinden sich aufgrund der hochwertigen Qualität in einem sehr guten Zustand. Hier ist kein Handlungsbedarf vonnöten. Rollläden sind im Erdgeschoss vorhanden, teils elektrisch und teils manuell zu bedienen.

Ein besonderes Highlight ist die Raumklimatisierung im Dachgeschoss und im ausgebauten Spitzboden. Hier sind insgesamt 3 Klimaanlage-Geräte der Marke Mitsubishi verbaut, die für eine angenehme Temperatur im Sommer sorgen.

Die Fliesen in den Bädern sind wahrscheinlich aus dem Baujahr. Die Farbgebung ist weiß mit einem Farbakzent und demnach farbneutral. Hier könnte eine Neuverlegung nach Ihrem Geschmack erfolgen.

Die Fußböden sind in Massivbauweise. Lediglich im Spitzboden ist die Konstruktion in Holz. Die Oberböden sind mit Fliesen, Laminat, Parkett und Vinyl ausgestattet. Bis auf den Oberboden im Schlafzimmer des Erdgeschosses, sollten alle Oberböden neu verlegt werden.

Die Wandbeläge sollten erneuert werden. Hier können Sie Ihre eigene Note und Ihren persönlichen Geschmack einbringen.

Die Wasserleitungen sind aus dem Baujahr, demnach ist hier kein Handlungsbedarf.

Ein Kaminofen im Erdgeschoss ist vorhanden und bietet Ihnen die Möglichkeit, besonders in den Herbst- und Wintermonaten, nostalgische Momente zu genießen. Für den Weiterbetrieb des Kaminofens ist die Nachrüstung eines Kaminfilters notwendig (Kostenpunkt ca. 600 EUR). Hierzu sollten Sie ein Fachmann zur Rate ziehen.

Der TV-Empfang erfolgt über SAT und DSL mit einer Geschwindigkeit bis 100 Mbit/s ist vorhanden.

Der große Balkon im Dachgeschoss ist mit einer großen elektrischen Markise ausgestattet.

## Lagebeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie liegt im nordwestlichen Teil von Wermelskirchen und grenzt an den Stadtteil Hüngr und das Eschbachtal.

Im Außenbereich stehen Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Aktuell sind bereits viele Spielmöglichkeiten zum Toben für Ihre Kinder vorhanden. Ein massives Gartenhäuschen steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Im Außenbereich genießen Sie das schöne Wetter entweder auf Ihrem großen Balkon im Obergeschoss, welcher mit einer großen, elektrischen Markise ausgestattet ist oder auf Ihrer großen Terrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>), welche direkt an die Küche und das Esszimmer grenzt und Ihnen somit lange Laufwege erspart. Hier kommen Sie sicherlich voll auf Ihre Kosten.

Von Ihrem Balkon genießen Sie einen wunderschönen Fernblick und von Ihrer Terrasse schauen Sie auf Wiesen und können Ihren Blick in die Ferne schweifen lassen. Genau das Richtige nach einem stressigen Arbeitstag.

Wie bereits erwähnt, stehen Ihnen für Ihre Fahrzeuge mindestens 5 Stellplätze auf Ihrem Grundstück zur Verfügung. Fahrräder und andere Utensilien können Sie in einem ehemaligen Trafo-Häuschen unterstellen, was sich im Alltag als besonders nützlich erweist und Ihnen mehr Platz im Keller garantiert.

Die nächste Grundschule ist nur ca. 1,2 km entfernt. Den nächsten Kindergarten finden Sie in ca. 2,7 km. Das städtische Gymnasium erreichen Sie in ca. 3,4 km und eine Gesamtschule in ca. 4,0 km. Einen Tante-Emma- Laden mit dazugehöriger Post finden Sie in ca. 1,7 km.

Das Rewe Einkaufszentrum, einen OBI Markt und ein Sportbekleidungsgeschäft finden Sie in 2,7 km. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 0,8 km. Ein Bürgerbus, welcher bestellt werden muss, fährt quasi direkt vor der Haustüre los.

Die Wermelskirchener Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Ärzten, Apotheken und einem

Drogeriemarkt finden Sie in ca. 4,0 km.

Wermelskirchen ist eine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen, südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis, und umfasst die Ortsteile Dhünn und Dabringhausen im Naturpark Bergisches Land. Mit knapp 36.000 Einwohnern ist Wermelskirchen eine Kleinstadt, die jedoch kulturell und musikalisch eine erstaunliche Vielfalt bietet.

Zu den besonderen Attraktionen der Stadt gehört die Große Dhünntalsperre, die größte Trinkwassertalsperre im Westen Deutschlands, die teilweise auf dem Stadtgebiet von Wermelskirchen liegt. Ebenso beeindruckend ist die Sengbachtalsperre, die an der Stadtgrenze zu Wermelskirchen liegt und zahlreiche Wander- und Fahrradwege bietet, die Richtung Schloss Burg, Solingen und Leichlingen führen.

Die Stadt im Bergischen bietet ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis und eine besonders schöne Café-Kultur mit bergischem Flair. Wermelskirchen profitiert außerdem von der sehr zentralen Lage zu den Großstädten Köln und Düsseldorf, was sowohl für Pendler als auch für Besucher sehr attraktiv ist.

Diese Stadt besticht nicht nur durch ihre malerische Landschaft und Natur, sondern auch durch ihre lebendige Kulturszene. Ob Musik, Theater oder lokale Feste – Wermelskirchen hat für jeden etwas zu bieten.

## Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: Sel100WK.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Fernandes, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse [anfragen@falkenhaus.com](mailto:anfragen@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 einer 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](http://WWW.FALKENHAUS.COM).

## Energiebedarf

### **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

140,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

E

### **Energieeffizienzklasse**

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



## Grundriss Kellergeschoss

