



Immobilienexposé

**Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte in sehr  
schöner Lage in Wermelskirchen**

Objekt-Nr.:  
56487



© 2019 - Immobilien Sabine Fleck

**RESERVIERT**

## Haus zum Kauf

Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte in sehr schöner Lage in Wermelskirchen

### Kaufpreis

Preis auf Anfrage

 143,40 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 6

Zimmer

 552 m<sup>2</sup>

Grundstück (ca.)

 1981

Baujahr

 4

Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% des Kaufpreises	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	56487	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	143,40 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	552 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	47,44 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1981

Lage/Gebiet	Wohngebiet
Zustand	gepflegt
Unterkellert	Ja

### Ausstattungsdetails

Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	✓
Sauna	✓
Wasch/Trockenraum	✓

## Beschreibung

Bitte stellen Sie Ihre Anfrage schriftlich.

Diese schöne Doppelhaushälfte steht in einer Anliegerstraße und ist das vorletzte Haus in einer Sackgasse. Am Ende dieser ruhigen Straße ist ein direkter Zugang zur bergischen Bahntrasse.

Das Haus hat 143,4 m<sup>2</sup>. Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und noch dazu ein großzügiges Dachstudio über die gesamte Hausfläche mit eigenem Badezimmer und kleiner Kochnische. Der Keller ist ebenfalls sehr nützlich ausgebaut.

Der Garten des Hauses ist hochwertig angelegt und die überdachte Loggia und die schöne Terasse laden zum herrlichen Aufenthalt in der Natur ein. Das Highlight des Garten ist die großzügige Naturstein Teichanlage mit eigenem Sitzplatz. Ein Gartenhaus zur Unterbringung aller wichtiger Gartenutensilien ist auch vorhanden. Durch die Gartenbeleuchtung ist dieser nun auch in den dunkleren Jahreszeiten zu genießen. Unter den Pflanzen befinden sich

beispielsweise winterharte Weinreben und Beerensträucher.

Auf dem 552 m<sup>2</sup> großem Grundstück befinden sich vor dem Haus die Garage, zwei befestigte Stellplätze und ein Vorgarten. Durch diese etwas nach hinten versetzte Lage des Hauses, kann niemand von der Straße Einblick in die Fenster bekommen.

Ein separates Treppenhaus verbindet alle Etagen miteinander. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ein Gäste WC eine Gardrobe und das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terasse und auch zu Loggia. Der bergischer Kachelofen kann sowohl mit Holz als auch Briketts befeuert werden und hält das Wohnzimmer vor allem im Winter angenehm warm. Im ersten Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume und ein hell gefliestes Badezimmer mit Wanne. Alle Fenster auf dieser Etage sind nachträglich mit effektiven Insektenschutzgitter der Firma Neher ausgerüstet worden.

Im 2. Obergeschoss ist das Dachstudio, welches über ein Duschbad und eine weitere kleine Kochzeile verfügt. Von hier gelangt man in den ebenfalls ausgebauten Dachboden, die hier vorhanden Einbauregale können optimal zur Aufbewahrung genutzt werden.

Im Keller ist nochmals ein großer Hobbyraum mit direktem Zugang in den Garten und der Möglichkeit einen zweiten Kamin anzuschließen. Dieser Raum kann auch ideal als Ruheraum für die angrenzende Mehrpersonen-Sauna benutzt werden. Diese tolle Luxusausstattung befindet sich nämlich im Hauswirtschaftsraum und ist von der Marke Knüllwald. Neben einer Dusche zur Abkühlung ist im Hauswirtschaftsraum auch der Platz für Waschmaschine und Trockner. Der Platz unter der Treppe kann dank Einbauregalen hervorragend für Schuhe oder Vorräte genutzt werden.

Die Haustüre des Hauses wurde 2008 durch eine hochwertige Sicherheitstür ausgetauscht. Alle Fenster haben Rollläden.

Die Erdgasheizung der Firma Vissmann von 2001 steht im separaten Heizungsraum im Keller und wurde jährlich gewartet. Die Warmwasser-Bereitung ist jeweils nur nach Bedarf direkt am Verbrauchsort mit elektrischen Erhitzern der Firma Vaillant sichergestellt.

Das Regenwasser wird in einer Zisterne im Garten gesammelt und kann zur Auffüllung des

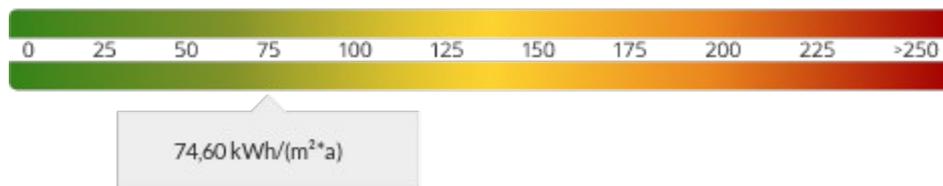
Gartenteichs verwendet werden. Es gibt eine privaten Abwasserkanal und Pumpanlage für alle Anlieger der Straße

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer schönen Wohnlage Wermelskirchen. Diese Umgebung eignet sich hervorragend zum Wander- und Fahrradfahren.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen des öffentl. Nahverkehrs. Die A1 ist gut zu erreichen . Kurze Wege führen nach Remscheid, Solingen, Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Wuppertal und ins Ruhrgebiet. In Wermelskirchen finden sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Verwaltung, Kirchen, Kindergärten, Krankenhaus etc.

## Energieverbrauchsausweis



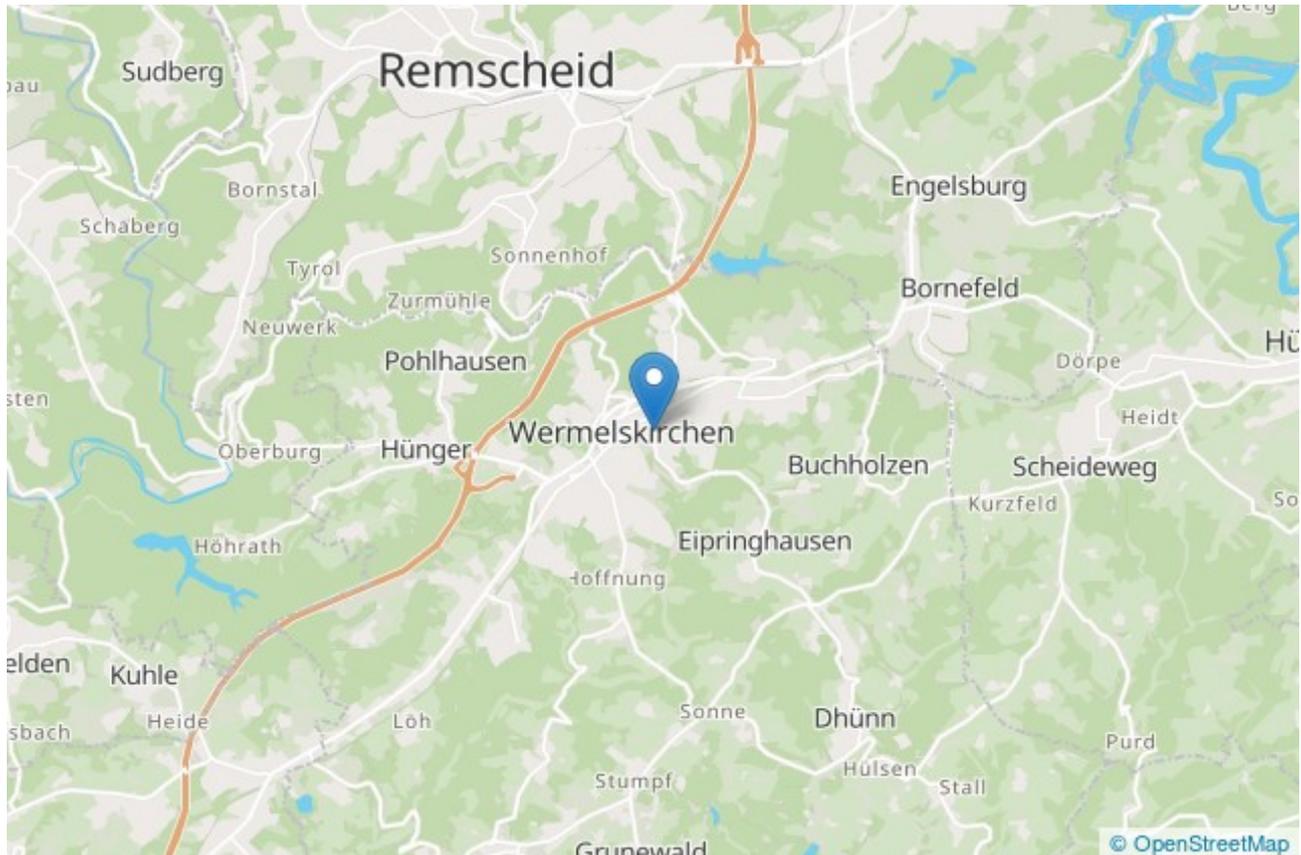
<b>Endenergieverbrauch</b>	74,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Heizungsart</b>	zentral
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	20.06.2024

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Hannah Bader
<b>Telefon</b>	+49(2193) 5005900
<b>Ort</b>	42929 Wermelskirchen
<b>E-Mail</b>	immo.fleck@t-online.de

## Lage und Umgebung

42929 Wermelskirchen - Wermelskirchen





RESERVIERT

Vorgarten



Ansicht von vorne



Hausansicht hinten



Garten und Hausansicht



Garten



Umgebung



DSCN3228



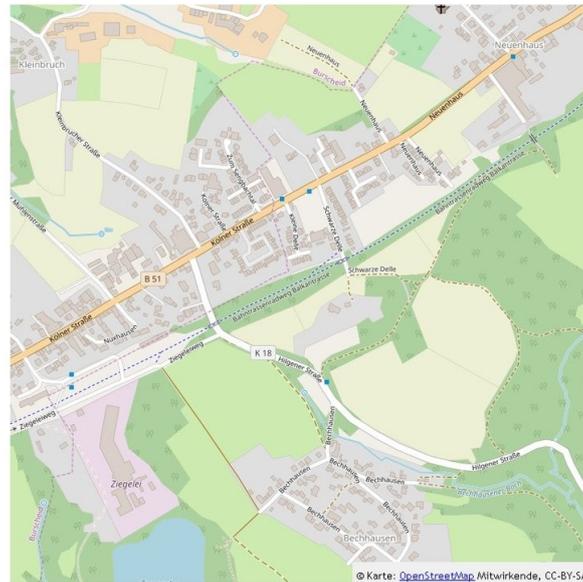
Straßenansicht



Umgebung



Gartenhaus



Makro-Ansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Küche



Treppe



Schlafzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Dachstudio



Dachstudio - Aussicht



Hobbyzimmer UG



Sauna im HWR

## Pläne und Grundrisse



EG



Plan-EG



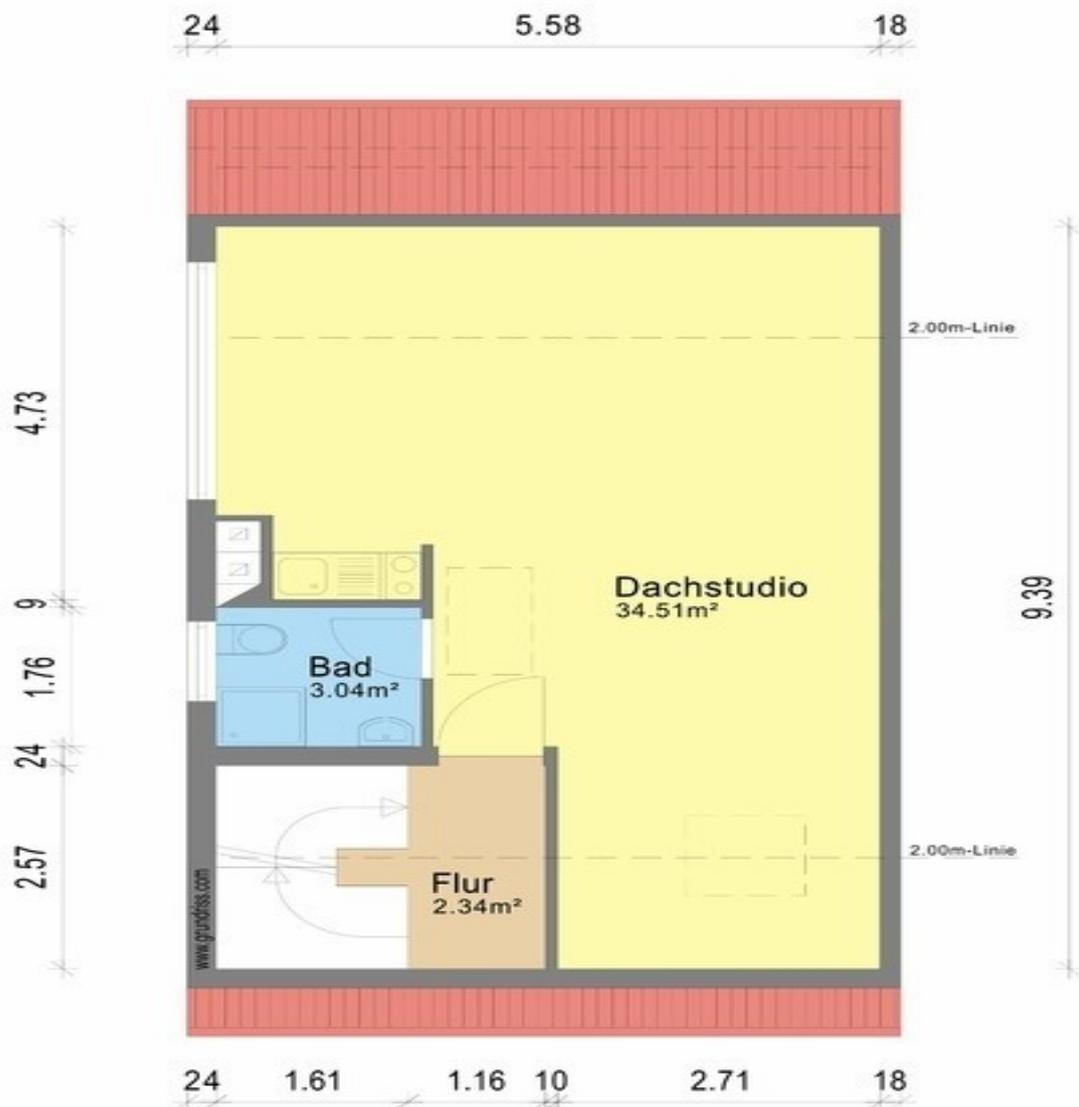
1.OG



Plan - 1.OG



DG



Plan - DG



6316400142-02-4 300