



Immobilienexposé

**Freist. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
in zentraler ruhiger Lage in WK**

Objekt-Nr.:  
56327



© 2020 - Immobilien Sabine Fleck

**VERKAUFT**

## Haus zum Kauf

Freist. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler ruhiger Lage in WK

### Kaufpreis

Preis auf Anfrage

 220 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 6

Zimmer

 826 m<sup>2</sup>

Grundstück (ca.)

 75 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.)

 295 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.)

## Preise & Kosten

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

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	56327	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	220 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	295 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	826 m <sup>2</sup>
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓

Einliegerwohnung vorhanden ✓

**Zustand und Bauart**

Kategorie	Gehoben
Lage/Gebiet	Wohngebiet
Zustand	gepflegt
Unterkellert	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden

**Ausstattungsdetails**

Küche	Einbauküche, Offene
Boden	Fliesen, Parkett, Dielen
Kamin	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden und voll unterkellerten Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung) in Massivbauweise. Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1959 bezugsfertig gestellt, in den Jahren 1965 und 1996 wurde das Gebäude durch Garagen- und Wohnhausanbauten komplettiert und durch zahlreiche Modernisierungs-, Isolierungs- und Instandsetzungsarbeiten in den gegenwärtigen, hochwertigen Zustand versetzt.

Im Erd- (Hauptgeschoss) und ausgebauten Dachgeschoss befindet sich die vom Eigentümer genutzte Wohnung. Im Unter-, bzw. Keller-geschoss befindet sich neben den Kellerräumen

(Heizkeller, Öl-tankraum, Waschküche, Vorratskeller, etc.) eine Einliegerwohnung, die z.Zt. ebenfalls vom Eigentümer selbst (Gästewohnung) genutzt wird. Bedingt durch die Südhanglage des Grundstückes ist diese Wohnung im Untergeschoss gut belichtet und belüftet.

#### Konstruktion und Ausbau

Fundamente Stampfbeton, Wände massiv, Bodenplatte Beton, Decken Stahlbeton nach Statik, Dach Holzkonstruktion eines Satteldaches, Dacheindeckung Zementpfannen, Dachrinnen und Fallrohre Zink, Decken- und Wandbekleidung überwiegend Verputz und Anstriche, nur Schlafzimmer Deko-Tapete, Bäder hochwertige Fliesenbekleidung an Wänden und Böden, hochwertige Objekte, Bodenbeläge hochwertig in Fliesen, Naturholz, PVC-Holznachbildung, etc., Kellerräume im Untergeschoss alle mit Bodenfliesen einschl. Heiz- u. Öltankraum, Fenster überwiegend Naturholzprofile mit Isolierverglasung, eine Türöffnung zur Terrasse in PVC-Profilen mit Isolierverglasung, Außenbekleidung überwiegend Klinker mit Wärmedämmung, wenige Bereiche (Untergeschoss, Terrasse Erdgeschoss Verputz mit Anstrichen).

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine warmwasserführende Öl-Zentralheizung, die Leitungen sind aus Kupfer, die Heizkörper sind Flachheizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizungsanlage.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde im Jahre 1959 bezugsfertig gestellt, im Jahre 1965 wurde vorn rechts (nord-ost) ein Garagenanbau und im Jahre 96 hinten rechts eine Wohnhauserweiterung bezugsfertig gestellt .

Das mittlere Gebäudealter beläuft sich unter Berücksichtigung der Baumassen und Baujahre auf 45 Jahre .

Hauptinvestitionen der letzten Jahre:

1993/94

Einbau einer neuen Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung mit Kosten in Höhe von rd. 7.000,00 EUR.

2008

Verklinkerung mit gleichzeitiger 80 mm dicker Wärmedämmung der Fassadenflächen mit Kosten in Höhe von rd. 40.000,00 EUR.

2009

Komplettausbauerneuerung der zwei Badezimmer in hochwertiger Ausstattung.

2010

Innenausbauerneuerung des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss, sowie eines Zimmers im Dachgeschoss.

Bereits im Jahre 1972 wurde das Gebäude an die Städt. Abwasserkanalisation angeschlossen. .

Insgesamt ist das Wohnhaus vom Dachgeschoss bis zum Keller in sehr gut unterhalten und gepflegten Zustand. Durch die umfangreichen fachlich gut ausgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist das Gebäude bis in seine Substanz hinein nachhaltig verjüngt. Mehrere große Balkone, Terrassen und Freisitze, die Farbgebung und Materialwahl, sowie die Gartengestaltung (Terrassierung) mittels Natursteinmauern, Bäumen, Ziersträuchern und der idyllischen Teichanlage bilden neben den zahlreichen steinernen Gartengestaltungselementen- und Figuren ein stilvolles südländisch anmutendes Ambiente.

## Lage

Wermelskirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage von den nahegelegenen Großstädten aus gut zu erreichen.

Die Stadt Wermelskirchens mit 34 000 Einwohner erstreckt sich über ca.7.5 ha, davon ca. 2 ha. Waldgebiet.

Dieses gepflegte, Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Wermelskirchen. Gerade die individuelle Wohnlage unterstreicht den Wohnwert auch durch die günstigen Verkehrsanbindungen zur B 51 und zur Bundesautobahn.

Das Grundstück liegt im erweiterten Ortskern der Stadt Wermelskirchen (rd. 36.300 E) an der Straße "Am Buchenhang" etwa 250 m westlich von Rathaus und Bürgerzentrum in "guter" - obwohl nahe dem Stadtzentrum liegend- "grüner" Wohnlage. Der Mietspiegel der Stadt Wermelskirchen unterteilt die Wohnlagenqualität in "ein-fach", "normal" und "gut". Die Lage des Bewertungsgrundstückes wird von der Stadt Wermelskirchen und dem Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises in Bergisch Gladbach der höchsten Stufe "gut" zugeordnet.

Die Straße Am Buchenhang ist eine wenig befahrene zweispurige Ortsstraße mit Straßenbeleuchtung und ohne Bürgersteigen. Versorgungsleitungen sind vorhanden für Wasser, Gas und Strom, sowie Telefon- und Kabelanschluss.

Das Grundstück ist an die Städt. Entwässerungsanlage (Kanalisation) angeschlossen. Die Entfernung zum Zentrum der Nachbarstadt Remscheid beträgt rd. 6 km, die zur nächsten Autobahnauffahrt rd. 2 km.

Das Grundstück ist vermessen und versteint, Anliegerkostenbeiträge sind in nächster Zeit nicht zu erwarten, die Zuwegung erfolgt direkt von der Straße.

Das Grundstück hat grob gesehen einen trapezförmigen Zuschnitt mit einer mittleren Grundstücksbreite von rd. 24 m und einer mittleren Grundstückstiefe von 34,50 m, es besteht aus zwei Flurstücken.

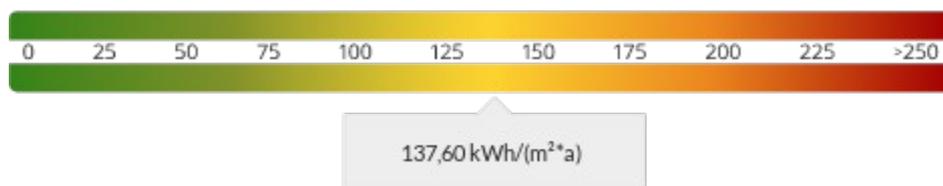
Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 829 qm.

Das Grundstück fällt steil von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (Südhanglage) hin ab und ist durch geschickt ausgeführte Terrassierung gut erschlossen und nutzbar.

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, 1 geschossigen Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung) in hochwertiger Bauweise und Ausstattung, inkl. Garagenanbau, so-wie einem kleinen Gewächshaus und einem Gartengerätehäuschen.

Die umliegende Bebauung besteht ebenfalls aus hochwertigen, freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise. (1-bis 2-geschossig)

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	137,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	oel
<b>Heizungsart</b>	zentral
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	29.06.2025

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Sabine Fleck
<b>Telefon</b>	+49(2193) 1224
<b>Ort</b>	42929 Wermelskirchen
<b>E-Mail</b>	Immobilien-Fleck@t-online.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.immo-fleck.de">https://www.immo-fleck.de</a>

## Lage und Umgebung

42929 Wermelskirchen - Wermelskirchen





VERKAUFT

Terrasse Wohnzimmer



Aussicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Ofen



Straßenansicht



Terrasse Aussicht



Küche



Wohnzimmer



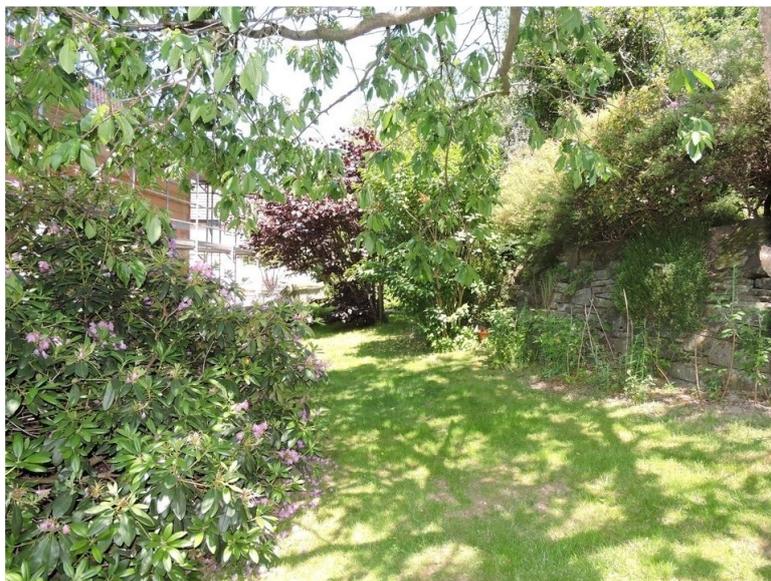
Flur



Schlafzimmer 1 OG



Bad mit Dusche



Garten



Bad mit Badewanne



Küche inkl.



Eingang Einliegerwhg.



Wohnzimmer Einliegerwhg.



Einliegerwhg.



Schlafzimmer ETW



Eingang ETW



Terrasse ETW

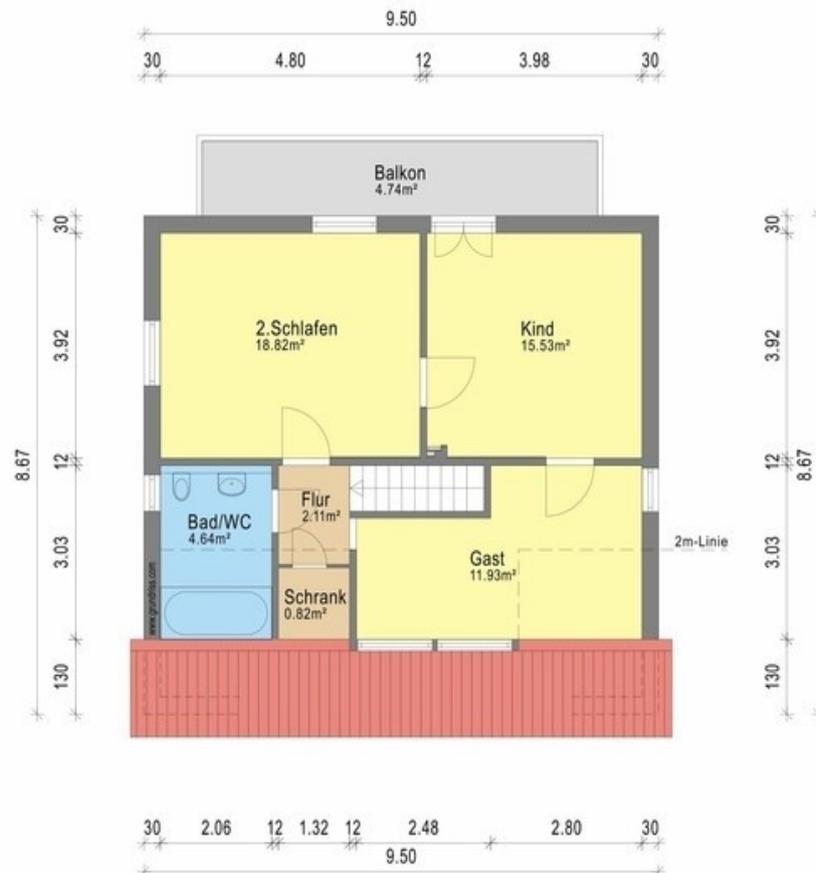


Terrasse ETW

## Pläne und Grundrisse



EG



1 OG



UG