IMMOBILIENFLECK

Immobilienexposé

Neuwertiges, energieeffizientes und freist. Einfamilienhaus in Wermelskirchen (Bauj.2015)

Objekt-Nr.:
56593#WfiIE

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haus zum Kauf

Neuwertiges, energieeffizientes und freist. Einfamilienhaus in Wermelskirchen (Bauj.2015)

Kaufpreis

749.000 €

184 m²	5	573 m²	2015	4
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Baujahr	Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	749.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	56593#WfiIE	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	184 m²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	573 m²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	01.07.2023
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2015
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	neuwertig
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Laminat
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Herzlich Willkommen zu diesem wunderschönen Einfamilienhaus in Wermelskirchen. Hier erwartet Sie ein modernes und hochwertiges Haus, das im Jahr 2015 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Gesamtfläche beträgt 236 m² auf einem Grundstück von 573 m², mit einem unverbaubaren Ausblick ins Eifgenbachtal.

Zu dem Einfamilienhaus gehören 2 Stellplätze und eine Garage am Haus.

Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von 184 m² fünf Zimmer plus HWR, sowie ein Gästebad mit Dusche. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich mit offener Küche, sowie der Eingangsbereich mit Zugang zur Garage. Über den Südbalkon und die westseitige Terrasse haben Sie Zugang zum Garten und können den traumhaften Ausblick genießen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche. Über den Dachboden erhalten Sie zusätzlichen Stauraum.

Eine Lagerfläche unter der Garage bietet Platz für Gartengeräte etc.

Im Untergeschoss finden Sie ein Hobby-/ Gästezimmer, den Hauswirtschaftsraum, den Heizkeller, den Weinkeller sowie den Vorratsraum. Von hier aus gelangen Sie zum unteren Gartenanteil mit einer überdachten Terrasse. Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über viele Besonderheiten wie eine Fußbodenheizung, eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, dreifach isolierverglaste Fenster, sowie eine Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung.
Die elektrischen Leitungen für die Photovoltaikanlage sind vorbereitet, die Module aber noch nicht realisiert.
Alle elektrischen Rollläden sind programmierbar und die Thermostate raumindividuell steuerbar.

Auch die Außenanlagen des Hauses sind perfekt durchdacht: eine süd- und eine westseitige Terrasse, sowie ein großer Balkon über der südseitigen Terrasse mit hochwertiger Sonnenmarkise der Fa. Weinor. Der Garten ist aufgrund der Hanglage ebenerdig aus dem Untergeschoss zugänglich und durch Granitpalisaden, Sichtschutzelemente (Aluminium und WPC) sowie Heckenpflanzen eingefriedet.

Das Garagendach muss noch vom Käufer begrünt werden.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls optimal: eine ruhige Neubausiedlung mit fast ausschließlich Einfamilienhäusern, die sehr familienfreundlich und verkehrsberuhigt ist. Einkaufsmöglichkeiten und die Wermelskirchener Innenstadt sind nur wenige Kilometer entfernt. Kindertagesstätten, Schulen, Fitnessstudios, Bushaltestellen, Arztpraxen und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Wermelskirchen zu besichtigen und sich selbst von all seinen Vorzügen zu überzeugen.

Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposee zu. Nutzen Sie dazu bitte das Kontaktformular

Ausstattung

Die Aufteilung des Einfamilienhauses ist wie folgt:
Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn-/ Essbereich, eine Küche, ein Eingangsbereich mit Zugang zur Garage, sowie ein Gäste WC (mit Dusche). Vom Wohn-/ Essbereich aus gibt es einen Zugang zum Südbalkon und über eine westseitige Terrasse gelangt man in den Garten.
Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche. Von hier aus besteht auch ein Zugang zum Dachboden.
Im Untergeschoss des Hauses gibt es 2 schöne große Zimmer mit einem direkten Zugang zum Garten. Derzeit werden Sie als Hobby-/ Gästezimmer und Hauswirtschaftsraum genutzt.
Dazu gibt es einen geräumigen Flur, einen Heizungsraum, einen Weinkeller und einen Vorratsraum.
Vom Untergeschoss aus gelangt man in den unteren Gartenanteil, wo es auch eine überdachte Terrasse gibt.

Die Wohn/Nutzflächenberechnung können Sie in der Anlage im Exposee einsehen.
Die 2 Terrassen und der Balkon wurden zu 25 % der Wohnfläche hinzugerechnet.

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Wermelskirchen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine idyllische Lage aus, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern.

Von der Terrasse und dem Balkon des Hauses aus hat man einen atemberaubenden Blick ins Eifgenbachtal und die umliegende Landschaft. Die Nachbarschaft besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern und ist durch eine Spielstraße verkehrsberuhigt.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur Erholung in der Natur. Es gibt einen Kinderspielplatz und einen Reiterhof in der Nähe, sowie verschiedene Wanderstrecken und Naturparks.

Die Infrastruktur der Umgebung ist ebenfalls gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Edeka, Lidl und Aldi sind in einem Radius von 2,9 km bis 3,7 km erreichbar. Die Wermelskirchener Innenstadt ist nur 1,7 km entfernt und bietet zahlreiche Geschäfte und Restaurants. Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls in der Nähe zu finden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben, eine Bushaltestelle ist nur 500 m entfernt. Die Auffahrt zur Autobahn A1 ist in 2,8 km erreichbar, so dass auch die Anbindung an die nahegelegenen Großstädte wie Köln, Düsseldorf und Wuppertal sehr gut ist.

Sonstiges

Das KERN Haus Soul aus dem Jahr 2015 wurde in massiver Bauweise errichtet, mit einer tragenden Konstruktion aus Stahlbetonwänden und -decken. Die Außenwände wurden mit einer dicken, wärmedämmenden Kerndämmung versehen, um eine optimale Energieeffizienz zu erreichen. Das Dach wurde mit einer dicken Dämmung versehen, um eine effektive Wärmedämmung zu gewährleisten.
Die Fenster und Türen des Hauses wurden in Dreifachverglasung ausgeführt, um eine optimale Wärmedämmung und Schallisolierung zu erreichen. Das Haus wurde mit einer modernen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, um ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten.
Im Inneren des Hauses bietet das KERN Haus Soul aus dem Jahr 2015 eine hochwertige Ausstattung mit modernen Sanitäranlagen und Armaturen, sowie einer energieeffizienten Heizungsanlage mit Fußbodenheizung in allen Räumen.
Das Haus verfügt über eine moderne Küche mit allen notwendigen Einbaugeräten und einer hochwertigen Arbeitsplatte. Im Badezimmer befindet sich eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne sowie hochwertige Armaturen und Fliesen.
Insgesamt bietet das KERN Haus Soul eine moderne und energieeffiziente Ausstattung, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Wohnqualität gerecht wird. Die genaue Baubeschreibung entnehmen Sie bitte der Anlage

Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf	37,30 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Heizungsart	fussboden
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A
Gültig bis	12.09.2025

Ihr Ansprechpartner

Name	Sabine Fleck
Telefon	+49 2193 1224
Ort	42929 Wermelskirchen
E-Mail	fleck@immobilienfleck.com

Lage und Umgebung

42929 Wermelskirchen

Gartenansicht

Einfamilienhaus in Wermelskirchen

Terrasse/Balkon Wohnzimmer

Garten

Balkon

Flur EG

Gäste WC

Gäste WC

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche

20230301_122551

20230301_122347

20230301_130638

Essbereich

20230301_131423

Flur 1.OG

Zimmer I im 1.OG

Bad mit Badewanne und Dusche

Bad mit Fenster

Bad / WC

Zimmer III im 1.OG

Zimmer II im 1. OG

UG

Garten

Terrasse UG

Flur UG

Zimmer I um UG mit Tür zum Garten

HWR

20230301_121939

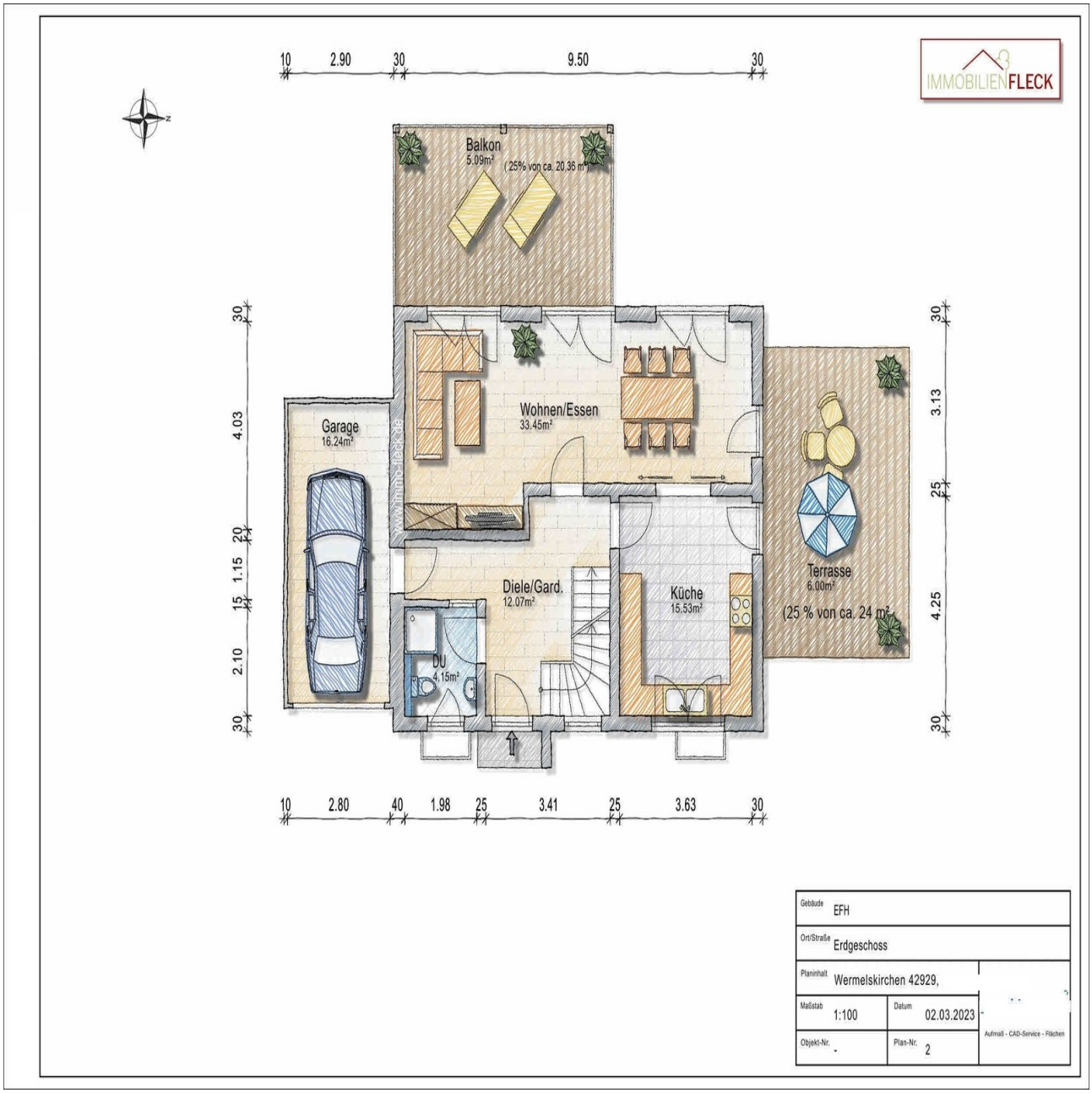
Garten

Ausblick 1.OG

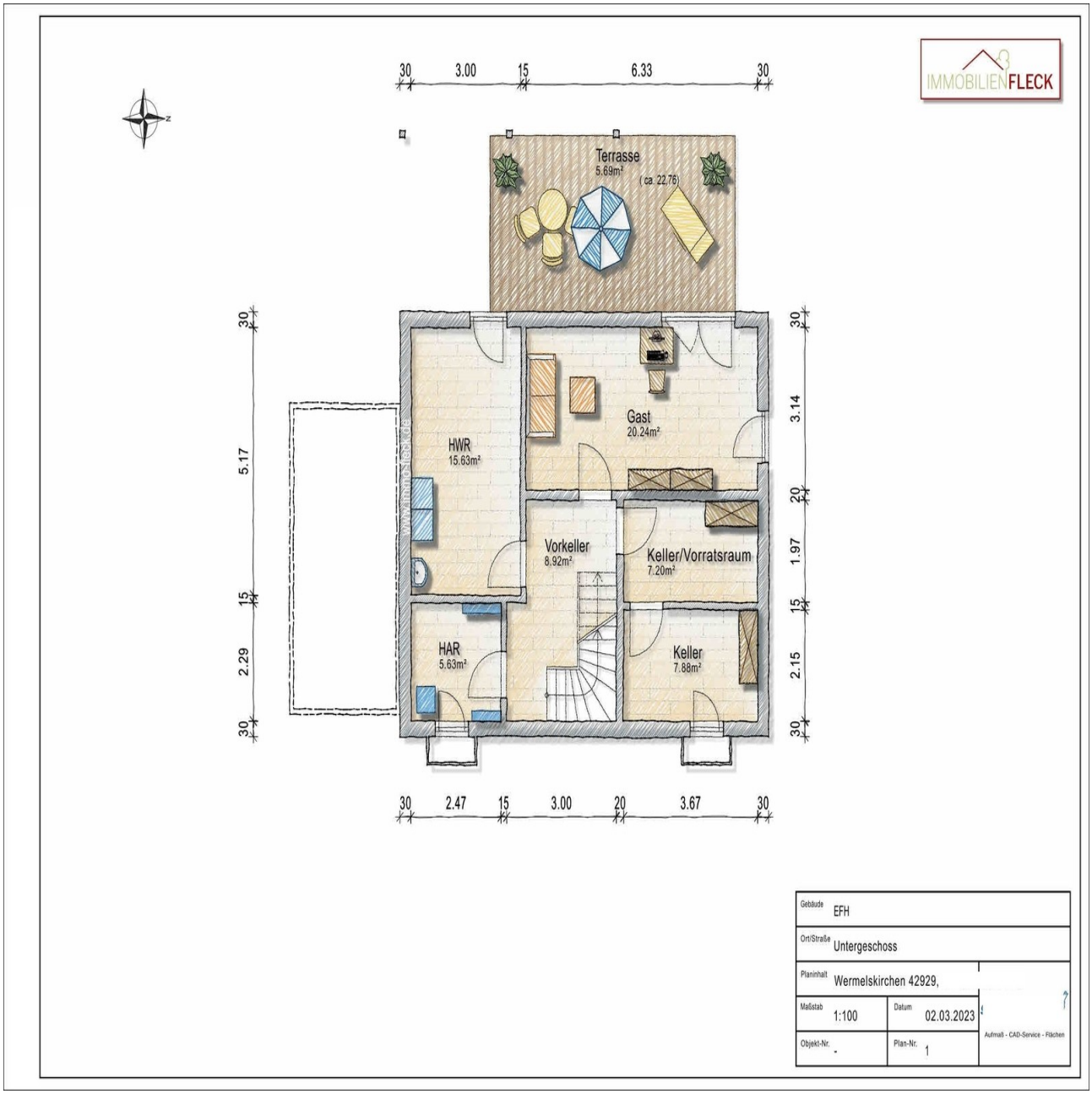
20230301_120349

20230301_121721

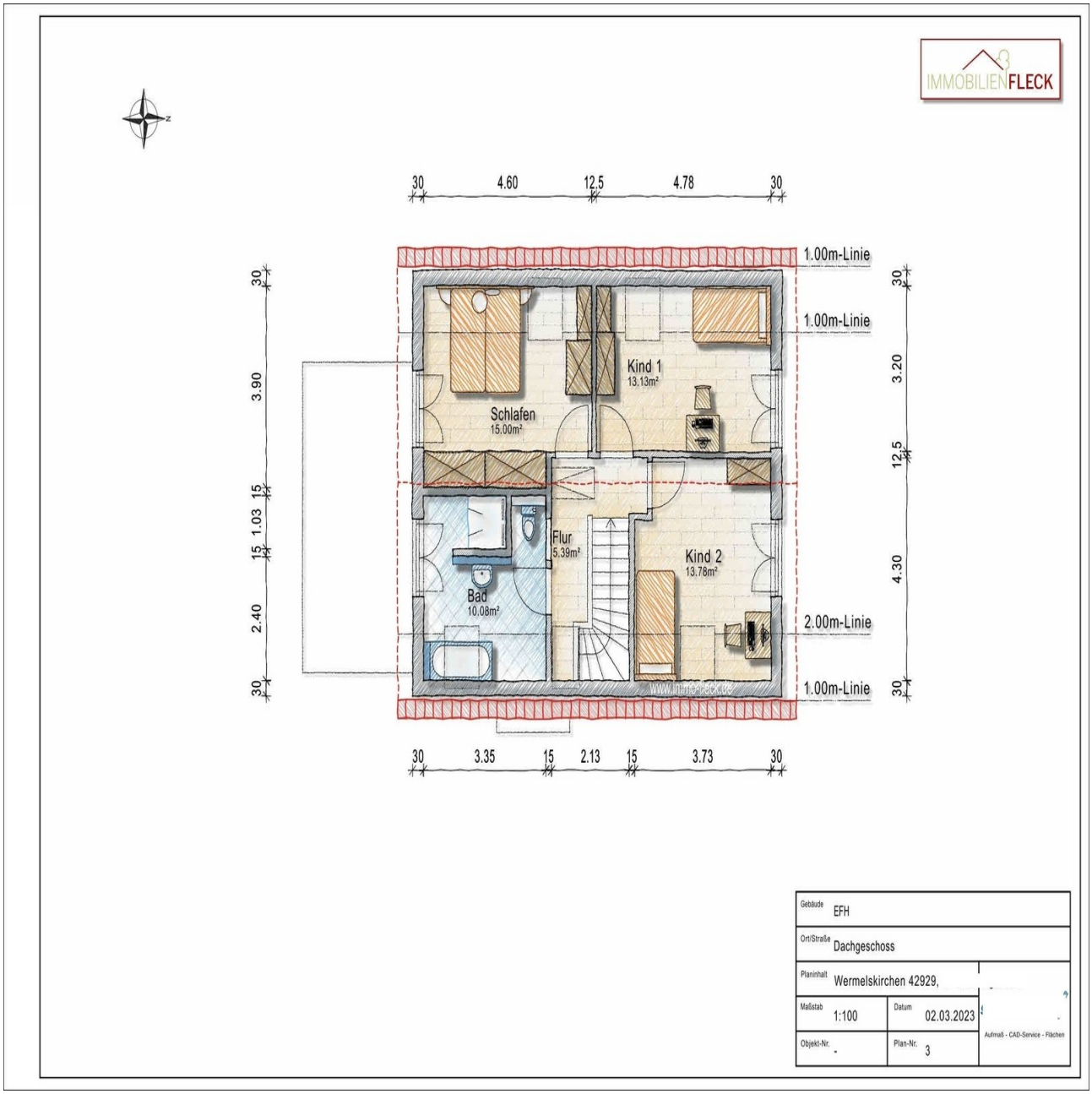
Pläne und Grundrisse



EG


IMMOBILIENFLECK
30
3.00
15
6.33
30
Terrasse
5.69m²
(ca. 22.76)
HWR
15.63m²
Gast
20.24m²
Vorkeller
8.92m²
Keller/Vorratsraum
7.20m²
HAR
5.63m²
Keller
7.88m²
30
5.17
15
2.29
30
30
3.14
20
1.97
15
2.15
30
30
2.47
15
3.00
20
3.67
30
Gebäude
EFH
Ort/Straße
Untergeschoss
Planinhalt
Wermelskirchen 42929,
Maßstab
1:100
Datum
02.03.2023
Objekt-Nr.
-
Plan-Nr.
1
Aufmaß - CAD-Service - Flächen

UG


30
4.60
12.5
4.78
30
1.00m-Linie
1.00m-Linie
2.00m-Linie
1.00m-Linie
Kind 1
13.13m²
Schlafen
15.00m²
Flur
5.39m²
Kind 2
13.78m²
Bad
10.08m²
3.90
1.03
2.40
3.20
4.30
3.35
2.13
3.73
Gebäude EFH
Ort/Straße Dachgeschoss
Planinhalt Wermelskirchen 42929,
Maßstab 1:100
Datum 02.03.2023
Objekt-Nr. -
Plan-Nr. 3
Aufmaß - CAD-Service - Flächen

1.OG