



IMMOBILIENFLECK

**Immobilien-Exposé**

**Moderne 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche in  
ruhiger,citynacher Lage .**

**Objekt-Nr.:**  
**56242**

## Haus zum Kauf

in 42929 Wermelskirchen - Wermelskirchen



VERKAUFT



## Details

Provisionspflichtig	Einliegerwohnung vorhanden	Kamin	Wasch/Trockenraum
Abstellraum	Dachboden	Gäste-WC	

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57% des Kaufpreises**

Wohnfläche (ca.) <b>172 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>4</b>	Gesamtfläche (ca.) <b>172 m<sup>2</sup></b>
Grundstück (ca.) <b>741 m<sup>2</sup></b>	Kategorie <b>Gehoben</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>3</b>
Anzahl Badezimmer <b>2</b>	Anzahl Wohn-Schlafzimmer <b>3</b>	Baujahr <b>1994</b>
Garagenanzahl <b>2</b>	Lage/Gebiet <b>Ortslage</b>	Zustand <b>gepflegt</b>
Unterkellert <b>Ja</b>	Bad mit <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>	Küche <b>Einbauküche, Offene Küche</b>
Boden <b>Fliesen</b>		

## Beschreibung

Das Video finden Sie weiter unten :  
unter " ergänzende Links"

Das Objekt liegt in mittlerer Lage im Randbereich von Wermelskirchen.  
Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend als gut zu beurteilen.  
Das Gebäude und auch die Außenanlagen haben eine gehobene Ausstattung.

## Ausstattung

Baujahr: 1994, Hanglage

Bauweise Wohngebäude: Massivbauweise mit Mauerwerk-/Betonwänden; Fundamente, Bodenplatte und Geschossdecken aus Stahlbeton; Krüppelwalmdach mit Pfannendeckung und verschieferten Gauben; erdberührte Außenwände mit Wärmedämmung, sichtbare Kelleraußenwände aus Gasbetonsteinen, alle anderen Außenwände mit Klinkermauerwerk und Kerndämmung; Dachflächen und Gauben mit Zwischensparrendämmung.

Bauweise teilunterkellerte Garage: Massivbauweise mit Mauerwerk-/Betonwänden; Fundamente, Bodenplatte und Geschossdecke aus Stahlbeton; Satteldach mit Pfannendeckung und Holzbalkendecke zur Garage. Außenwand der Garage (Torseite) verklinkert.

Heizung: ölgefeuerte Kesselanlage, Fußbodenheizung, Kaminofen in Wohnung 1 (Erdgeschoss) mit Umluft erwärmung über Luftkanäle.

gesamte Ausstattung: gehoben

## Lage & Umgebung

42929 Wermelskirchen - Wermelskirchen

Wermelskirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage von den nahegelegenen Großstädten aus gut zu erreichen. Die Stadt Wermelskirchens mit 37 000 Einwohner erstreckt sich über ca. 7.5 ha, davon ca. 2 ha. Waldgebiet.

Dieses gepflegte, freistehende 1-2 Familienhaus 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.

nächstgelegene größere Stadt: Köln, ca. 35 km entfernt

Landeshauptstadt: Düsseldorf, ca. 50 km entfernt

Bundesstraße: B 51, ca. 3 km entfernt

Autobahnzufahrt: A 1, ca. 6 km entfernt

Bahnhof: Remscheid, ca. 9 km entfernt

öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in unmittelbarer Nähe

Geschäfte des täglichen Bedarfs in Wermelskirchen (2,5 km)

Schulen und Kindergärten in Wermelskirchen



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

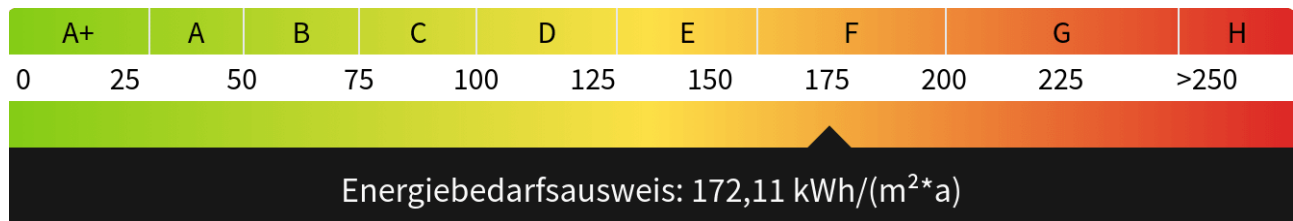
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**172,11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Hauptenergieträger  
**oel**

Heizungsart  
**zentral, fussboden**

Gültig bis  
**06.06.2024**





VERKAUFT

Eingang



Terrasse





Essplatz



Bad



Bad 1. OG



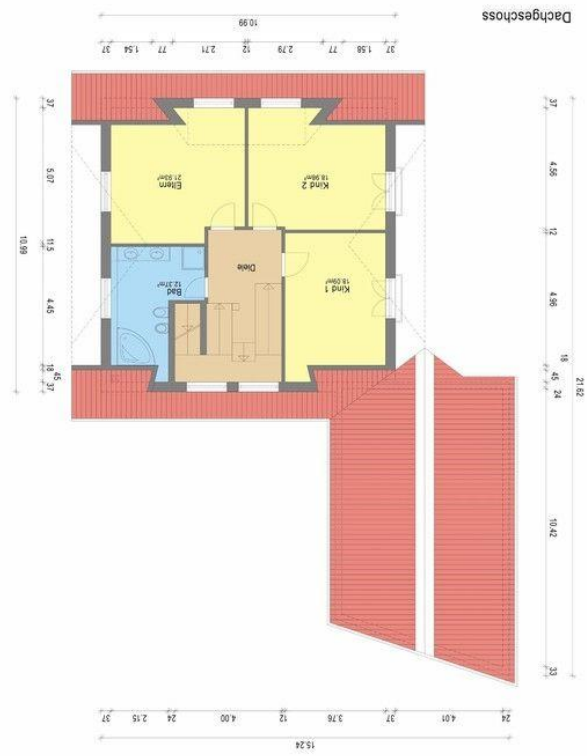
Gäste WC



Bad



EG



1.OG



Aussicht



Trepp zum 1.OG



Wohnzimmer



Loggia





DSCN3309



DSCN3311



DSCN3320





DSCN3312

## Kontakt

### Immobilien Sabine Fleck / Börse

Ketzberg 60  
42929 Wermelskirchen  
Telefon: +49(2193) 1224  
E-Mail: Immobilien-Fleck@t-online.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sabine Fleck

### Impressum

[www.immo-fleck.de/impressum/](http://www.immo-fleck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.immo-fleck.de](http://www.immo-fleck.de)

