



**Immobilien-Exposé**

**Freist. Einfamilienhaus in  
Wermelskirchen mit Blick ins bergische  
Land**

**Objekt-Nr.:**  
**56536**

## Haus zum Kauf

in 42929 Wermelskirchen - Wermelskirchen



RESERVIERT



## Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**4,64% des Kaufpreises**

Wohnfläche (ca.)

**136,43 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**803 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Wohn-Schlafzimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1975**

Garagenanzahl

**2**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Fliesen, Teppich**

## Beschreibung

Das Gebäude wurde 1975 als Nordhaus Fertighaus errichtet.

Die letzte nachvollziehbare Maßnahme erfolgt durch die Überarbeitung des Heizsystems, vor ca. 2 bis drei Jahren. Genauer lässt sich das Baujahr des Brennwertgeräts, ohne dieses zu

öffnen, leider nicht bestimmen. In dem Zuge wurden auch alle Verteilungsleitungen für Heizwasser oder

Warmwasser, die über den Keller zugänglich waren erneuert. Der Hausanschluss für die Energiemedien Strom,

Wasser und Erdgas, wurden im selben Zeitraum, neu errichtet.

Gebäude Eckdaten:

Grundfläche des Gebäudes: 12,23 m Länge \* 9,10 m Breite ergibt 112,20 m<sup>2</sup>

Erweiterung Winkelgebäudes 2,50 m Länge \* 5,28 m Breite ergibt 13,20 m<sup>2</sup>

Das Gebäude verfügt über 373,58 m<sup>2</sup> an Grundfläche über alle drei Etagen zusammengefasst, aus der eine

brutto Nutzfläche anhand der äußeren Gebäude Hülle ermittelt werden kann. Diese Reduktion resultiert aus

Dachflächen, die unter der 1 m Höhenlinie nicht berücksichtigt werden, sowie einem 50 % Ansatz bei der

Höhenlinie zwischen 1m und 2 m Höhe. Hierdurch ergibt sich eine Brutto-Nutzfläche von 271,46 m<sup>2</sup>,

die zur Baukostenbestimmung angesetzt werden können.

Die Brutto-Nutzfläche ist nicht gleich zu setzen mit der Nutzbaren Fläche der Räume, die in Haupt-, und

Nebenträume und Flure aufgeteilt werden müssen. Die Wohnfläche für das Gebäude ist laut dem Auszug aus

der Bauakte, mit 136,03 m<sup>2</sup> anzusetzen ist, inklusive Terrasse und dem halb ausgebauten Dachgeschoss.

In den Bauunterlagen ist das DG als Nutzfläche ausgewiesen.

Weitere Ausführlich Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## Ausstattung

Es handelt sich hierbei um Fertighaus der Marke „NORDHAUS“, welches im

Wesentlichen ab Oberkante Kellerdecke, in Holzbauweise errichtet wurde. Der Keller ist bis zu einer Bodentiefe

von ca. 2,20 m komplett von Erdreich eingefasst, so dass Tageslicht nur über Lichtschächte eindringen kann.

Das Gebäude kann als voll unterkellert betrachtet werden, wobei die Räume als nicht beheizt zu werten sind.

Anhand der nachfolgenden Bildstrecken ist erkennbar, dass das Gebäude in unterschiedlichen Zeitabschnitten

aufgewertet oder ertüchtigt worden ist.

Da das Gebäude über ein Walmdach verfügt, geht ein gewisser Anteil des Raumvolumens verloren, da der

Flächenanteil unter ein 1 Höhe, nicht in die Flächenbilanz eingeht, bedingt durch ihre eingeschränkte

Nutzbarkeit.

Das Gebäude besitzt ein nahezu vollwertiges Untergeschoss, welches als nicht beheizte Nebenräume genutzt

werden kann.

Ein zentral angeordnetes Treppenhaus erschließt die drei Etagen. Der Keller kann auch von außen über einen Abgang

betreten werden. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Winkelbungalow.

## Lage & Umgebung

42929 Wermelskirchen - Wermelskirchen

### Grundstück:

Das Gebäude steht eher Süd lastig auf dem Grundstück, ist prinzipiell fußläufig zu umgehen, da es komplett

durch einen Grünstreifen umsäumt ist. Auf dem Grundstück befindet sich noch Reste des ehemaligen Entwässerungssystems, da das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung noch nicht am Ortsnetz angebunden war. In

der Zwischenzeit ist dies nachgeholt worden, mit Stilllegung des alten Entwässerungssystems.

Die Klärbehälter

wurden mit Erde aufgefüllt, die Zugangsöffnungen wurden jedoch belassen, was die Schächte auf dem

Grundstück erklärt.

### Verkehrsanbindung:

Das Gebäude liegt Verkehrstechnisch gesehen im Einzugsgebiet von Köln, mit guter Anbindung an die A1. Die Fahrzeit zur

nächst gelegener Zufahrt zur A1 umfasst ca. 5 Minuten, je nach Verkehrslage. Das Stadtzentrum Köln ist ca. 40

km entfernt, und kann auch durch öffentliche Verkehrsmittel in ca. 90 Minuten erreicht werden, da eine

Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt dazu genutzt werden kann. Weitere Großstädte mit Freizeit-,

oder Shopping angeboten sind in der Regel mit einem Fahrzeug innerhalb von 45 Minuten zu erreichen.

### Konsum, Lebensunterhalt:

Im direkten Umfeld sind keine Geschäfte vor zu finden, Dinge für den täglichen Bedarf können fußläufig in ca.

15 Minuten im nahen Stadtzentrum bezogen werden, oder per Fahrzeug innerhalb ca. 5 Minuten.

Wermelskirchen ist keine Großstadt, bietet jedoch ein breites Spektrum an, um sich mit wichtigen und

relevanten Gütern einzudecken. Das kulturelle Angebot bietet ebenfalls ein buntes Potpourri von normaler und

gehobener Gastronomie an, Sportlichen Aktivitäten kann in vielen unterschiedlichen

Ausprägungen

nachgegangen werden.

Das Gebäude steht in einer Typischen Wohnsiedlung die am Ortsrand von Wermelskirchen

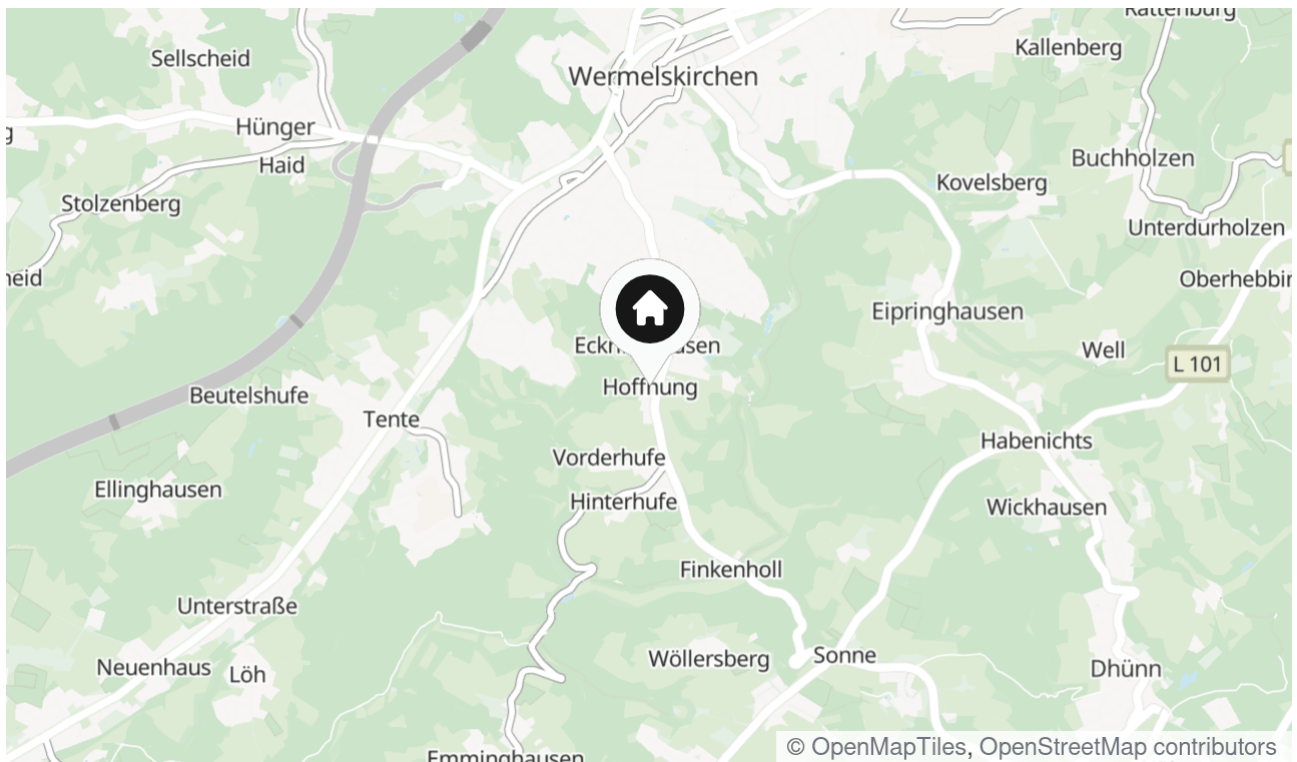
vorzufinden ist.

Teilweise handelt es sich um die in der Region stark vertretenen Bergischen Häuser, andere Fassetten wie

Neubauten aus den 80 und 2000 Jahren, sind ebenfalls dort vorzufinden

Oberhalb des Gebäudes ist die massive Doppelgarage. Die Tore befinden sich auf der Nebenstraße,

in südlicher Ausrichtung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**268,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart  
**zentral**

Gültig bis  
**05.06.2030**







RESERVIERT

DSCN4697



Blick von der Terasse



DSCN4692



Aussicht



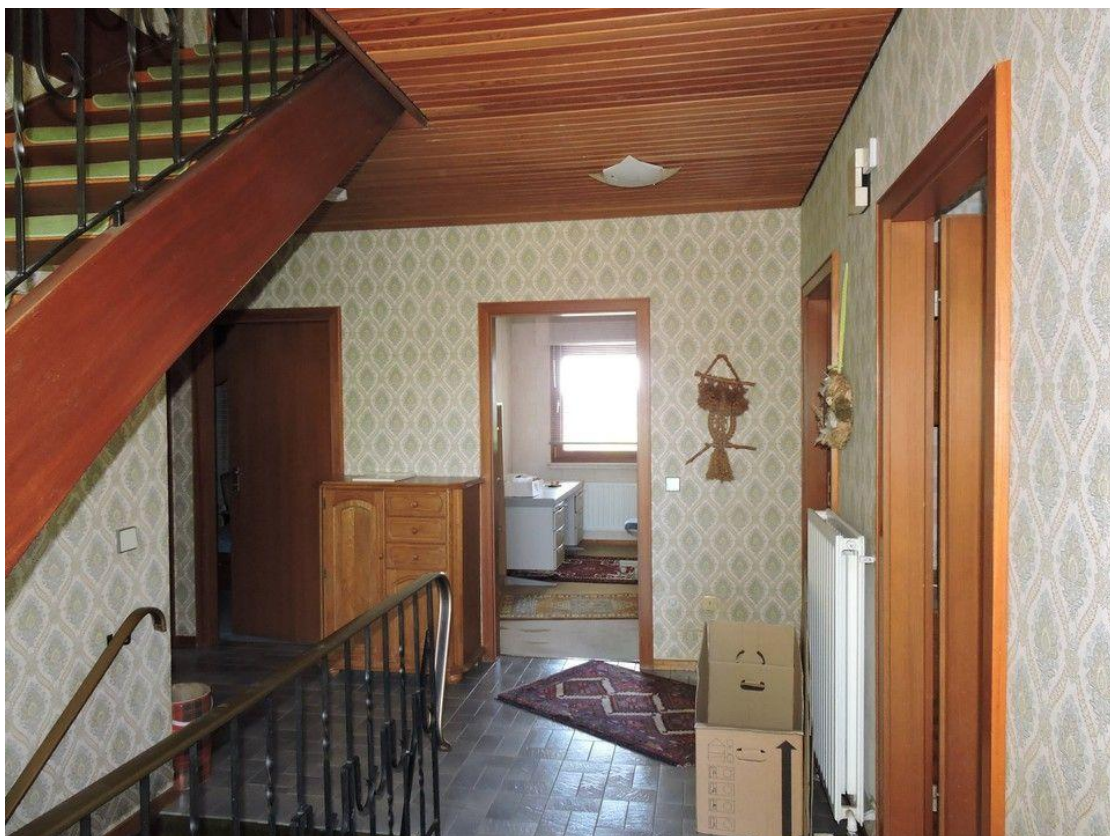
Garten



Doppelgarage



DSCN4694



Flur



DSCN4651



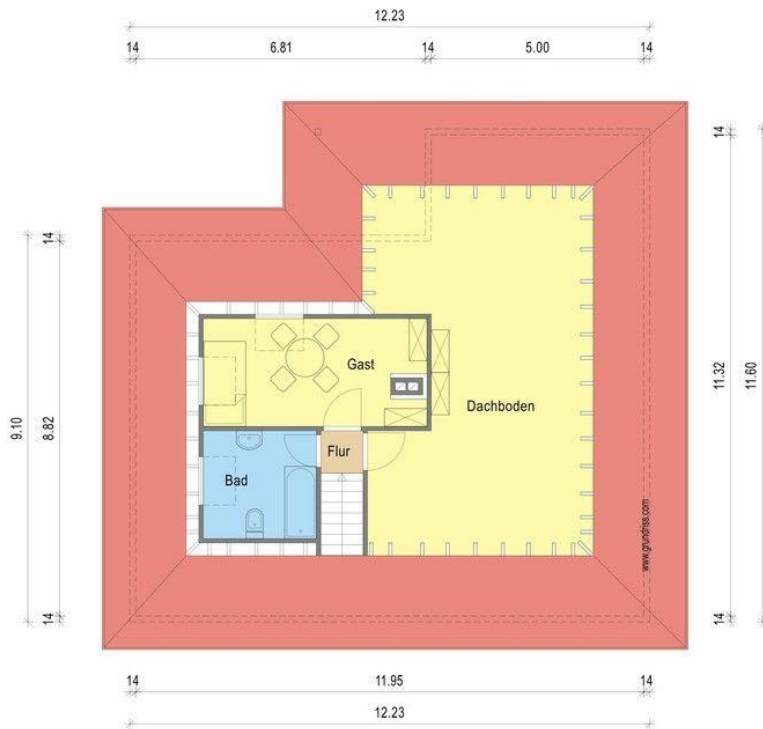
Zimmer im EG



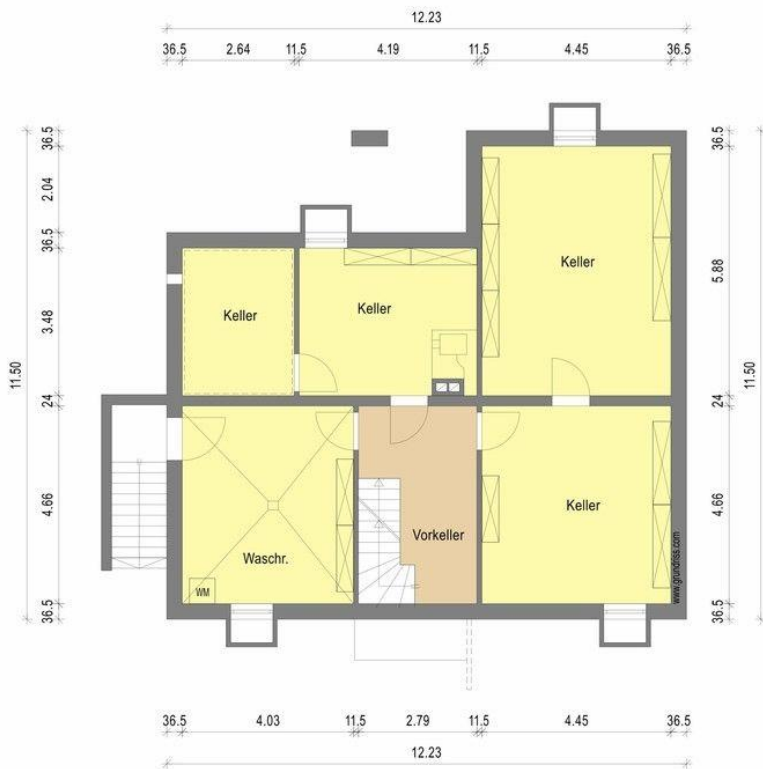
Hausansicht



EG



DG



KG







DSCN4702



DSCN4709



DSCN4711



DSCN4710



DSCN4673



DSCN4671



DSCN4670



DSCN4684



DSCN4672



DSCN4674



DSCN4682



DSCN4678

## 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)

