



IMMOBILIENFLECK

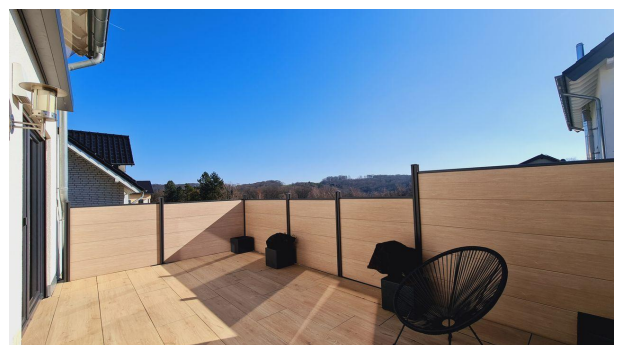
Immobilien-Exposé

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

**Objekt-Nr.:
56593#Wfile**

Haus zum Kauf

in 42929 Wermelskirchen



Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57%

Wohnfläche (ca.)

184 m²

Zimmer

5

Grundstück (ca.)

573 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2015

Stellplätze

2

Garagenanzahl

1

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Zustand

neuwertig

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Laminat

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.

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.

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 Sanitäreinrichtungen 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

Lage & Umgebung

42929 Wermelskirchen

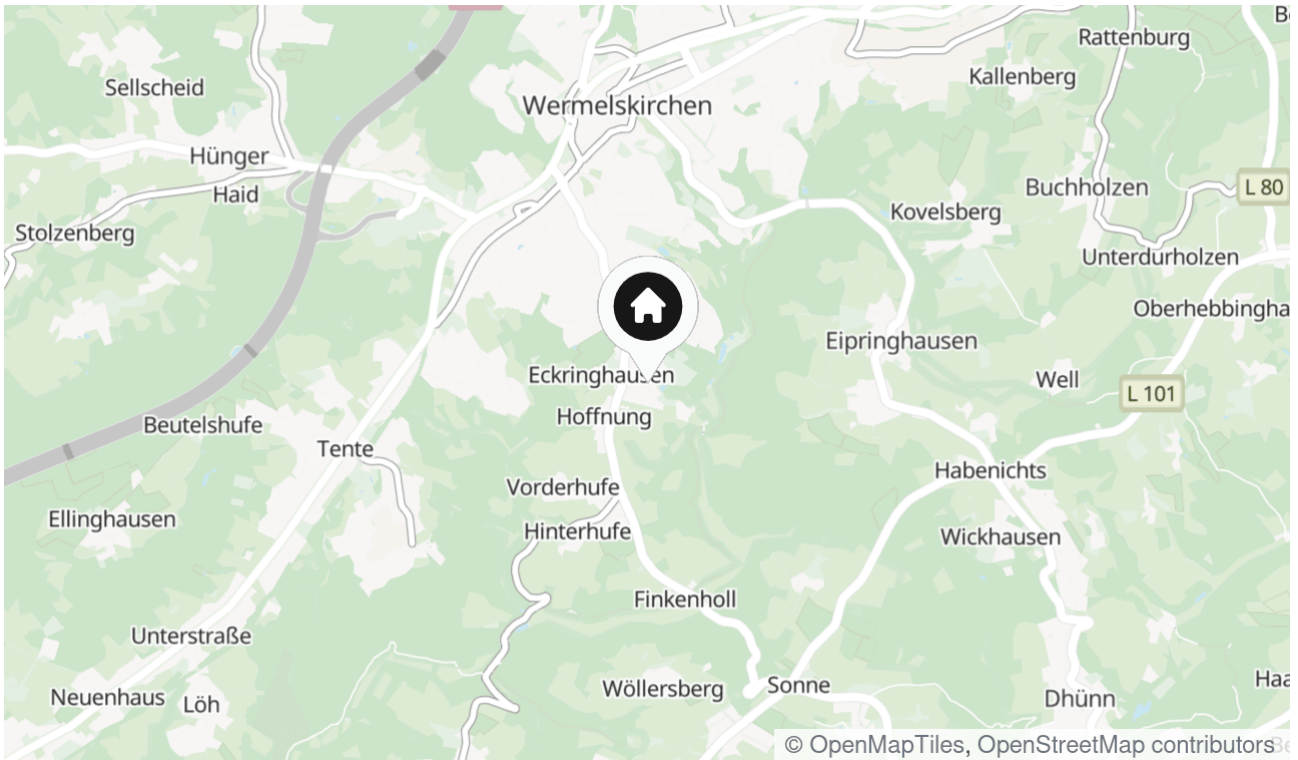
Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Wermelskirchen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine idyllische Lage aus, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern.

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
37,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
gas

Heizungsart
fussboden

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
12.09.2025

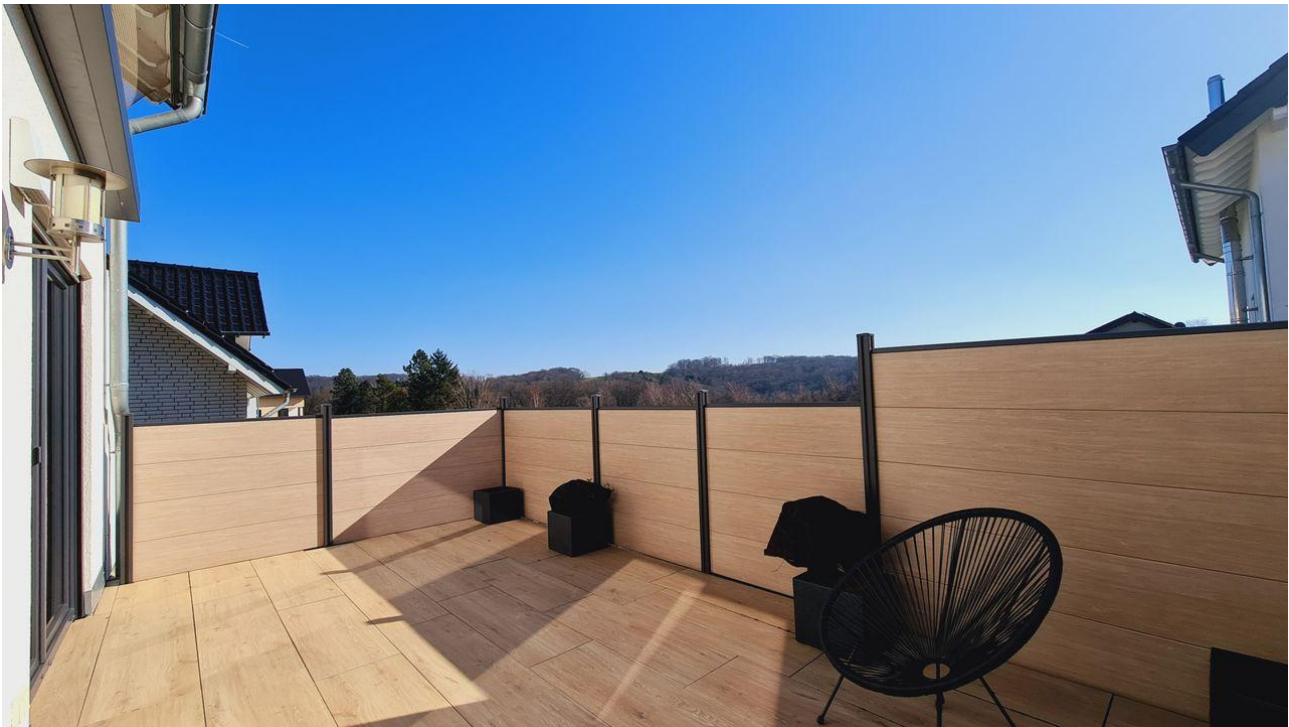




Einfamilienhaus in Wermelskirchen



Gartenansicht



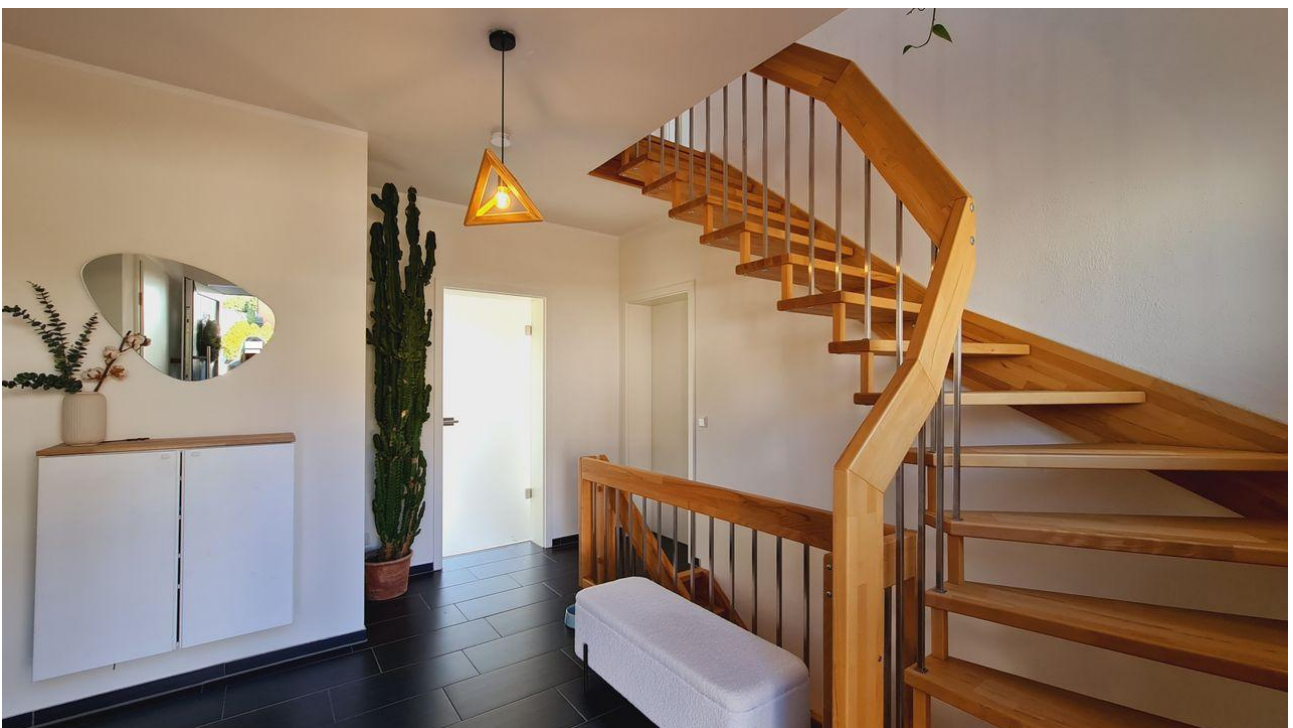
Terrasse/Balkon Wohnzimmer



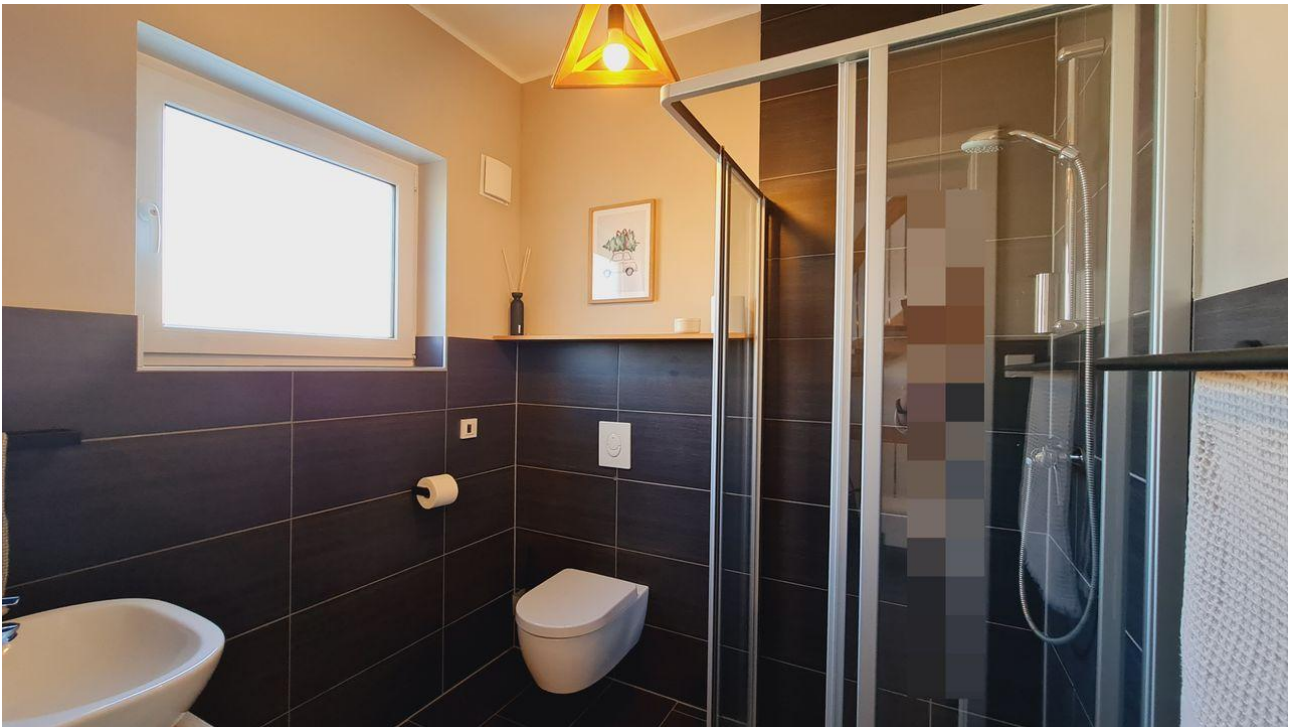
Garten



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



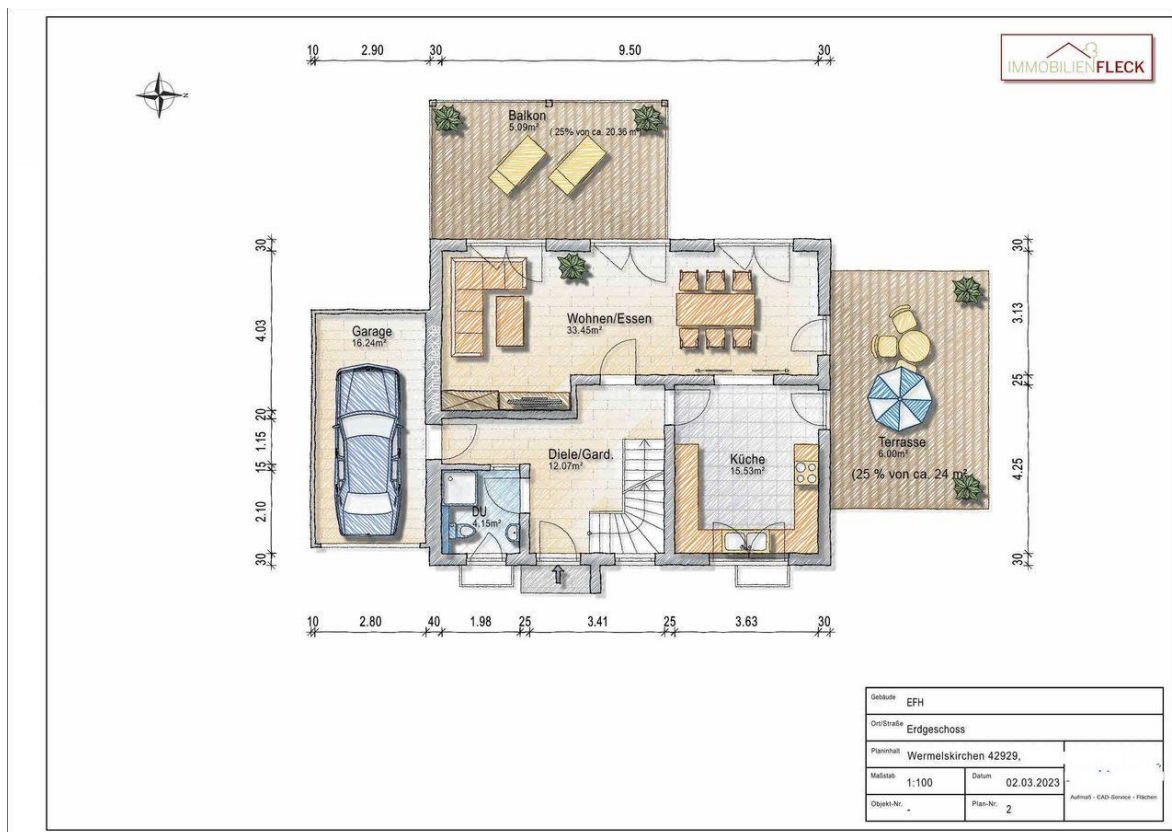
Ausblick 1.OG



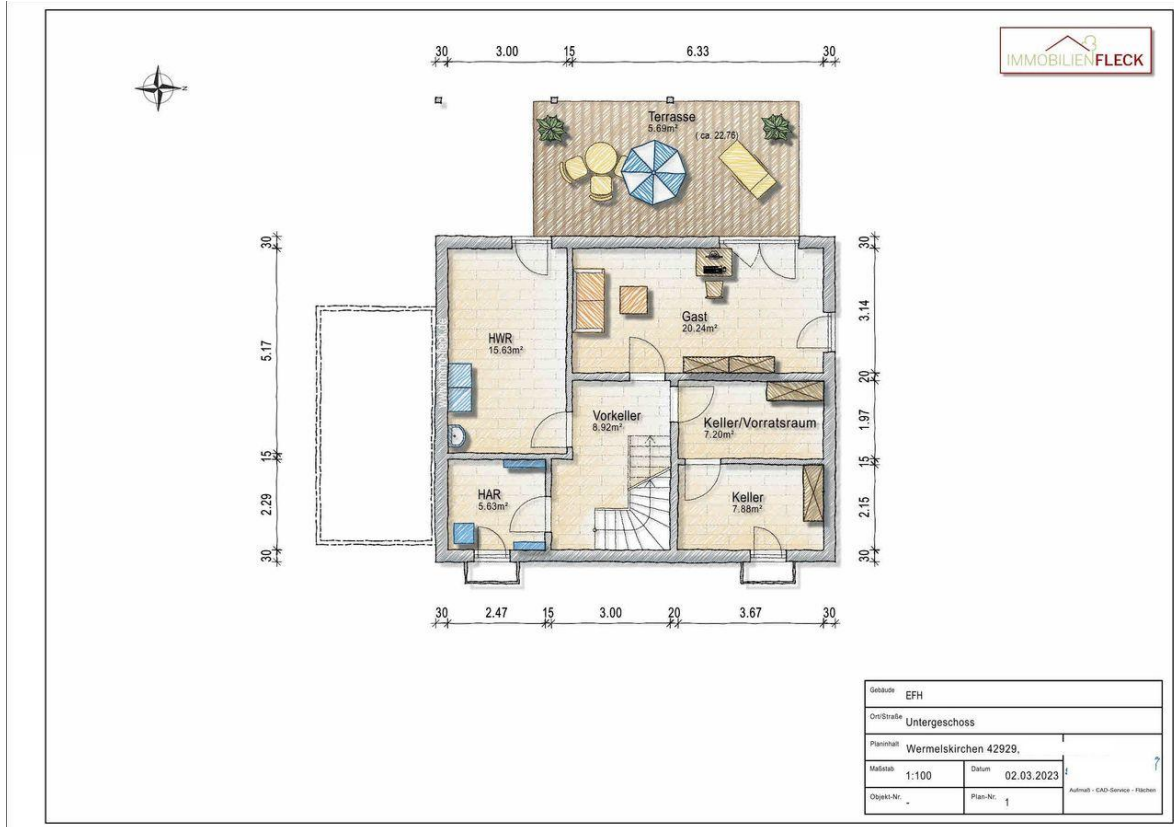
20230301_120349



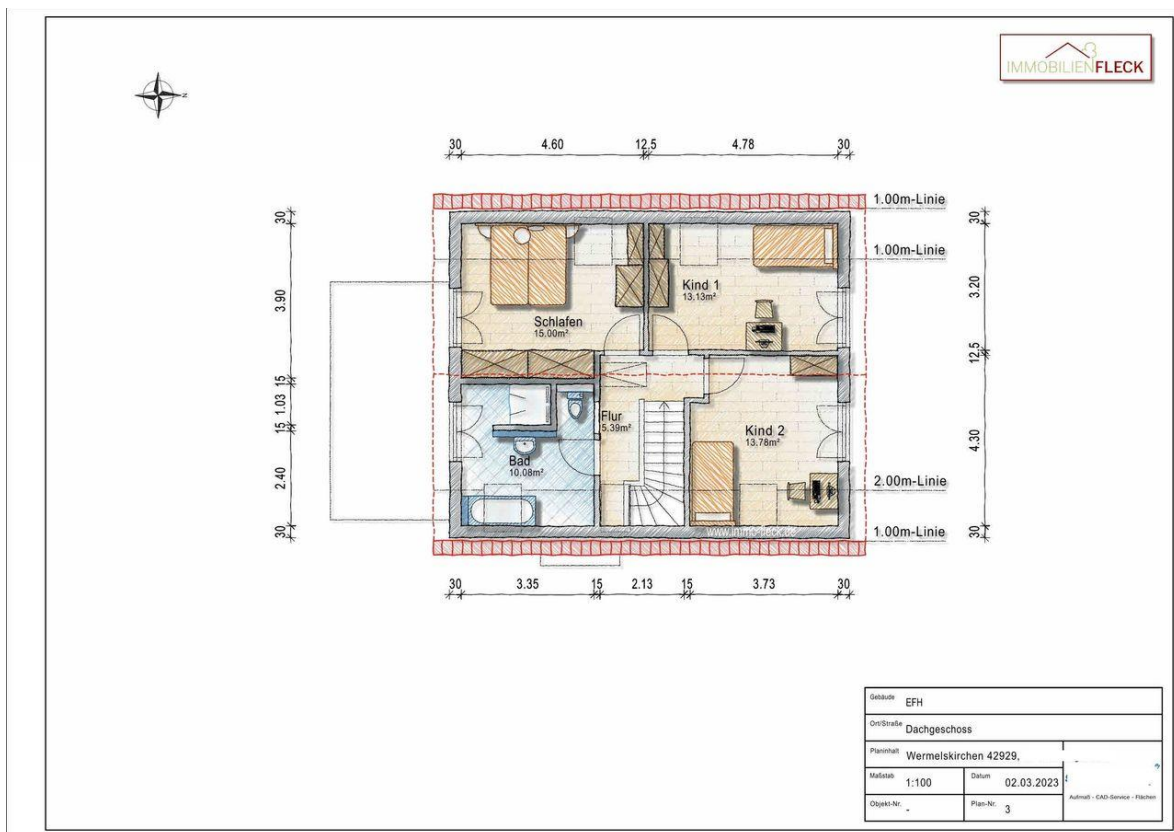
20230301_121721



EG



UG



1.OG

Kontakt

Immobilien Sabine Fleck

Ketzberg 60
42929 Wermelskirchen
Telefon: +49 2193 1224
E-Mail: fleck@immobilienfleck.com

Ihr Ansprechpartner

Frau Sabine Fleck

Impressum

www.immo-fleck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-fleck.de

