



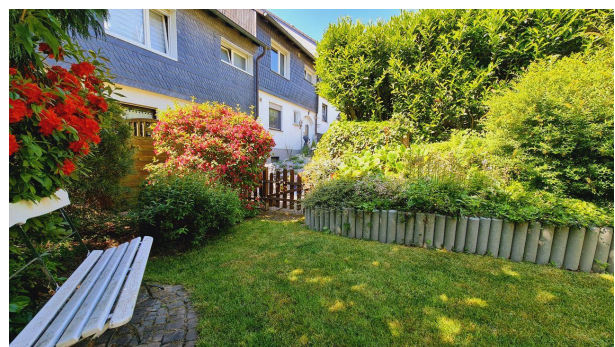
Immobilien-Exposé

**Einfamilienhaus mit Garage in
Wermelskirchen Pohlhausen**

**Objekt-Nr.:
56596#WfiE**

Haus zum Kauf

in 42929 Wermelskirchen



Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3,57%

Wohnfläche (ca.)

103 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

70 m²

Grundstück (ca.)

177 m²

Kellerfläche (ca.)

45 m²

Dachbodenfläche (ca.)

25 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1979

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Parkett

Beschreibung

Einfamilienhaus / Reihenmittelhaus mit einer Garage in Wermelskirchen Pohlhausen

Lage:

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in dem familienfreundlichen Stadtteil Pohlhausen in Wermelskirchen. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige und angenehme

Wohnatmosphäre aus. Die umliegende Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und schafft somit eine idyllische Umgebung für Familien und Menschen, die die Natur lieben. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe leicht erreichbar.

Beschreibung des Hauses:

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m², die sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss erstreckt. Zusätzlich dazu gibt es ein schön ausgebautes Dachgeschoss und ein Untergeschoss als weitere Nutzfläche. Der Zugang zum Garten ist direkt aus dem Wohnzimmer und auch aus dem Kellergeschoss möglich.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige und gemütliche Wohnzimmer, die Küche, der Eingangsbereich und ein Gäste-WC. Die Einbauküche ist im Preis enthalten.

Im ersten Obergeschoss finden Sie drei komfortable Schlafzimmer ohne Schrägen und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Fenster. Alle Räume sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das schön ausgebaute Dachgeschoss und das Untergeschoss bieten zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im DG ist ein Kaminofen.

Der Garten des Hauses erstreckt sich nach Süden und bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Gartenarbeit. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse, während Ihre Kinder im grünen Garten spielen. Eine Markise ist vorhanden. Für ihr Auto steht Ihnen eine Garage zur Verfügung.

Renovierungen und Ausstattung:

Das Einfamilienhaus wurde im Laufe der Jahre sehr gut gepflegt und mehrere Renovierungen und Modernisierungen wurden durchgeführt. Im Folgenden finden Sie einen Überblick über die wichtigsten Renovierungsmaßnahmen:

1981: Ausbau der Kellerräume

1987: Ausbau des Dachgeschosses mit Dachisolierung, Spanplatten und Rigips. Ein Kaminofen wurde eingebaut.

1996: Das Wohnzimmer erhielt einen Parkettboden.

1997: Fassadenverschieferung an der Ostseite mit Tragelattung auf vorhandener Dämmung.

1999: Das Obergeschoss wurde mit Laminatboden ausgestattet.

2004: Erneuerung der Haustüranlage und Fassadenverschieferung an der Nord- und Südseite mit Fassadendämmplatten, Lattung und Schalung.

2004: Die Terrasse wurde mit Pallas Platte Grassano gestaltet.

2007: Im Wohnzimmer wurden Aluminium-Rollläden, elektrisch betrieben, installiert.

2010: Das Gäste-WC erhielt eine neue Sanitär- und Bodenfliesenausstattung.

2017: Austausch von einem Velux-Fenster zur Südseite im Dachgeschoss mit Velux Solar Außenrolläden.

2018: Einbau des Gasbrennwertgerät Vaillant VCW 266/5-5.

Diese Renovierungen und Modernisierungen gewährleisten einen zeitgemäßen und komfortablen Wohnstandard.

Zusammenfassung:

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus in Wermelskirchen Pohlhausen bietet eine ideale Wohnlage in einer familienfreundlichen Region. Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² auf zwei Etagen sowie dem ausgebauten Dachgeschoss und Untergeschoss bietet das Haus viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der nach Süden ausgerichtete Garten, die Garage und die enthaltene Einbauküche sind weitere attraktive Merkmale dieser Immobilie. Durch die durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen erstrahlt das Haus in einem guten Zustand und erfüllt moderne Ansprüche an Wohnkomfort. Sichern Sie sich dieses charmante Einfamilienhaus und genießen Sie ein behagliches Zuhause in einer familienfreundlichen Umgebung

Ausstattung

Die Fundamente wurden aus Stampfbeton hergestellt.

Der Betonboden im Kellergeschoss wurde mit einem Zementestrich versehen und dann gefliest. Das Umfassungsmauerwerk wurde entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Im Keller wurden Kalksandsteine verwendet, während im Erd- und Obergeschoss Bimshohlblocksteine zum Einsatz kamen. Die Hausinnentrennwände bestehen aus Kalksandsteinen.

Isolierung der Außenwände: Die Außenwände, die dem Erdreich ausgesetzt sind, wurden mit einem Dichtungsmittelanstrich isoliert.

Die Geschoßdecken über Keller, Erd- und Obergeschoss bestehen aus Stahlbeton.

Dacheindeckung: Das Dach wurde mit Frankfurter Pfannen auf einer Unterspannbahn eingedeckt.

Wandputz: Im Erd- und Obergeschoss sowie im Flur des Kellergeschosses wurde der Wandputz aufgetragen, gegebenenfalls als Trockenputz (im Bad und WC nur oberhalb der Plattierung).

Deckenflächen: Die Deckenflächen im Kellergeschoss wurden mit Binderfarbe gestrichen, während im Erd- und Obergeschoss sowie im Flur des Kellergeschosses eine Rohfaserstruktur aufgespritzt wurde.

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus Holz. Im Erdgeschoss wurden sie offenporig

behandelt, während sie im Obergeschoss mit ventilierendem Lack behandelt wurden. Die Fenster Beschläge sind als Drehflügel ausgeführt, wobei in jedem Raum an einem Fenster ein Drehkippschlag angebracht ist. Die Fenstertür im Wohnzimmer ist mit einem Drehkippschlag ausgestattet.

Lage & Umgebung

42929 Wermelskirchen

Die Wohnlage in Wermelskirchen, genauer gesagt im Ortsteil Pohlhausen, zeichnet sich durch ihre attraktive und familienfreundliche Umgebung aus. Pohlhausen ist ein idyllisches Wohngebiet, das sich durch eine ruhige und angenehme Atmosphäre auszeichnet. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Einrichtungen.

Die Nachbarschaft besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Straßen sind gepflegt, was dem Wohngebiet ein ansprechendes Erscheinungsbild verleiht. Hier können Sie eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre genießen, fernab vom Lärm und der Hektik der Großstadt.

Pohlhausen bietet eine gute Infrastruktur und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Auch Ärzte, Apotheken und Banken finden Sie in der Umgebung, sodass Sie alle wichtigen Dienstleistungen bequem erreichen können.

Für Familien mit Kindern ist Pohlhausen ein idealer Wohnort. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Nähe, die eine gute Bildungseinrichtung für Ihre Kinder gewährleisten. Die Wege zu den Schulen sind kurz und sicher, was den Alltag für Eltern und Kinder erleichtert.

Natur- und Sportliebhaber kommen in Pohlhausen ebenfalls auf ihre Kosten. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten. In der Nähe finden Sie schöne Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen. Auch Sportvereine und Fitnessstudios sind gut erreichbar, sodass Sie Ihre Freizeit aktiv gestalten können.

Die Verkehrsanbindung in Pohlhausen ist ebenfalls gut. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Wermelskirchen, Remscheid oder Köln über gut ausgebaute Straßen und Autobahnanbindungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn reisen können.

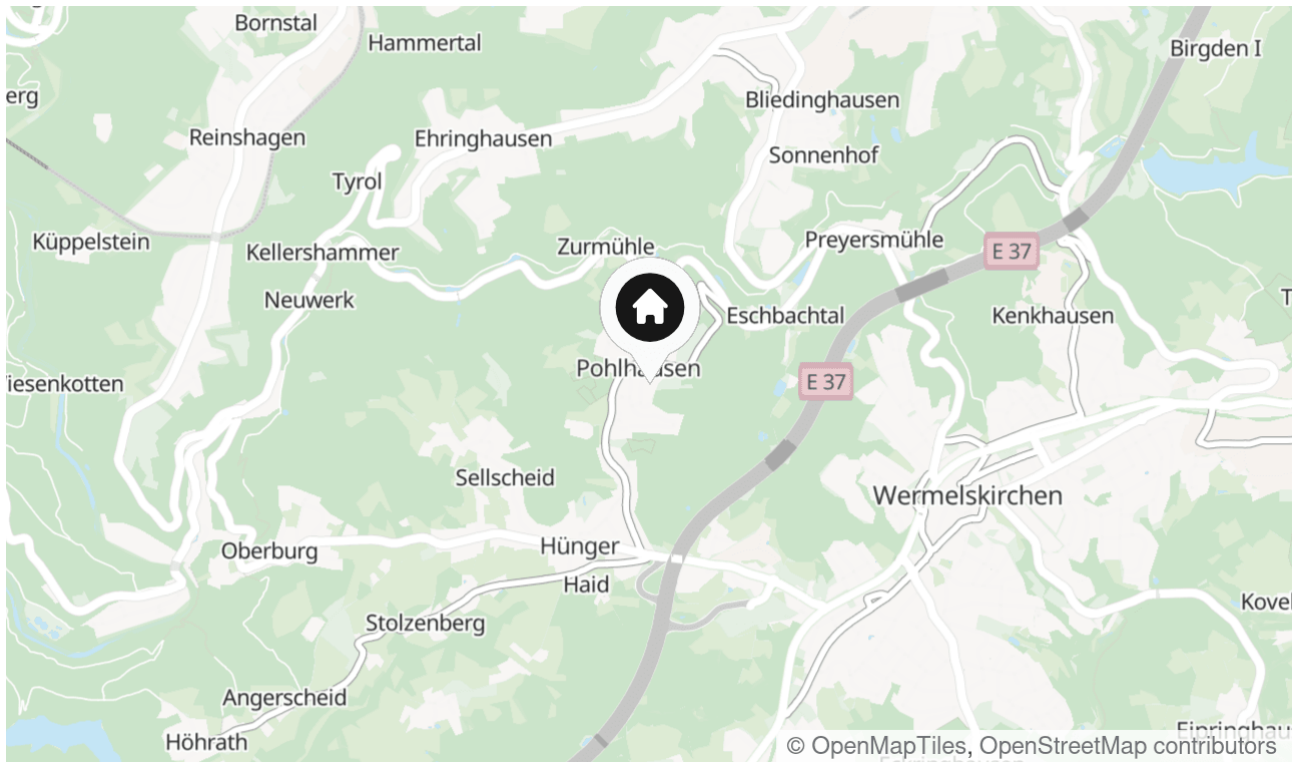
Insgesamt bietet der Ortsteil Pohlhausen in Wermelskirchen eine attraktive Wohnlage mit einer gelungenen Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der umliegenden Einrichtungen. Hier können Sie in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung leben und dennoch von einer guten Infrastruktur profitieren. Genießen Sie die Vorzüge dieser Wohnlage

und fühlen Sie sich in Pohlhausen Zuhause.

Kiosk/Paketshop: Lebensmittel, Postagentur befinden sich in ca. 240m Entfernung /

Kindergarten: Am Ecker in 240m Entfernung. / Sportcenter in 140m Entfernung ,

Tura Pohlhausen Tennis e.V.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
116,49 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
gas

Wesentlicher Energieträger
Erdgas leicht

Gültig bis
26.05.2034





Vorgarten



20230603_111332



20230603_111427



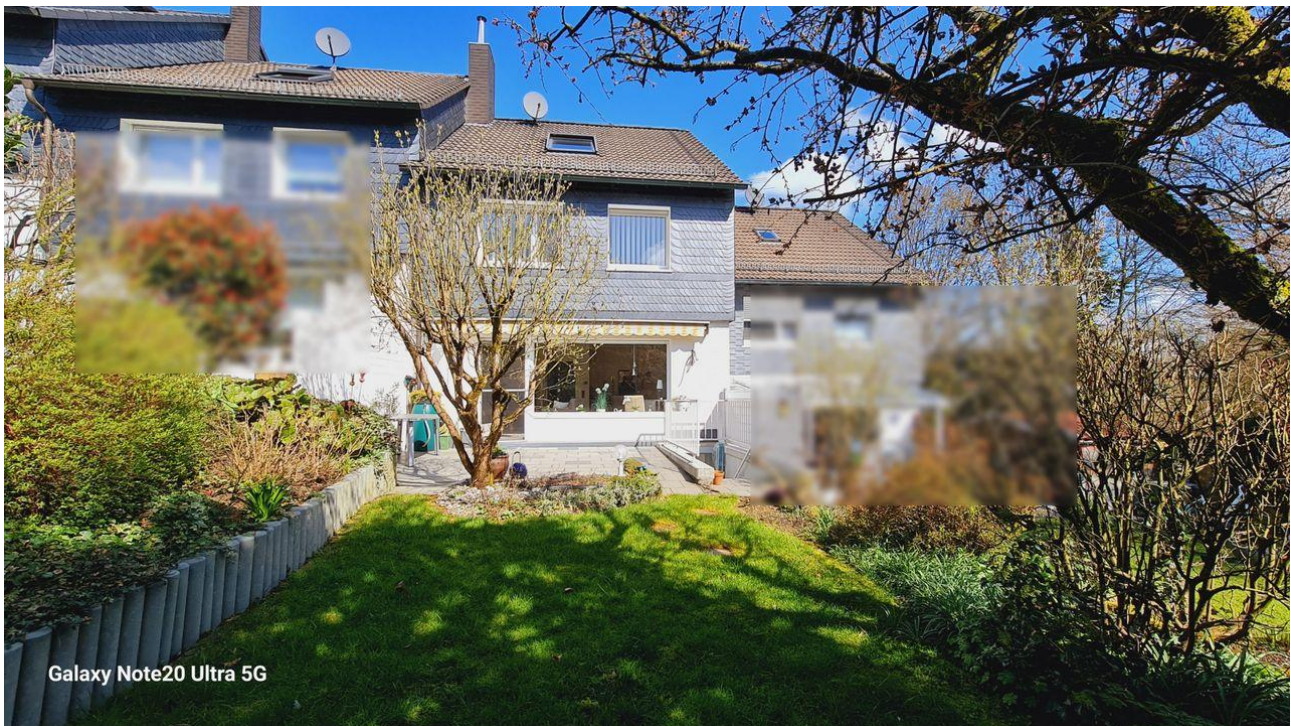
20230603_111528



Einfamilienhaus in Wermelskirchen



Eingang



Gartenansicht



Umgebung



Wohnzimmer



20230414_120004



Galaxy Note20 Ultra 5G

20230414_115843



Galaxy Note20 Ultra 5G

20230414_115936



20230414_115955



20230414_120023



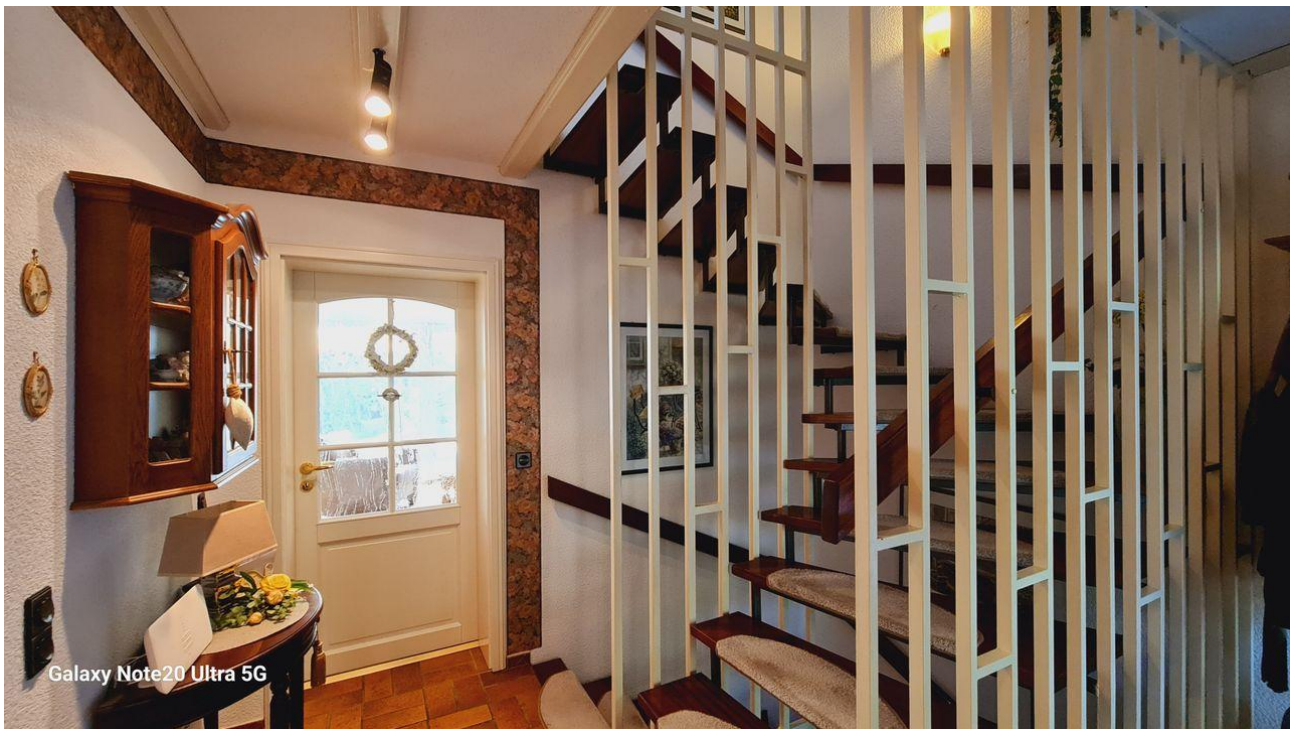
Galaxy Note20 Ultra 5G

Küche



Galaxy Note20 Ultra 5G

Küche



Eingang

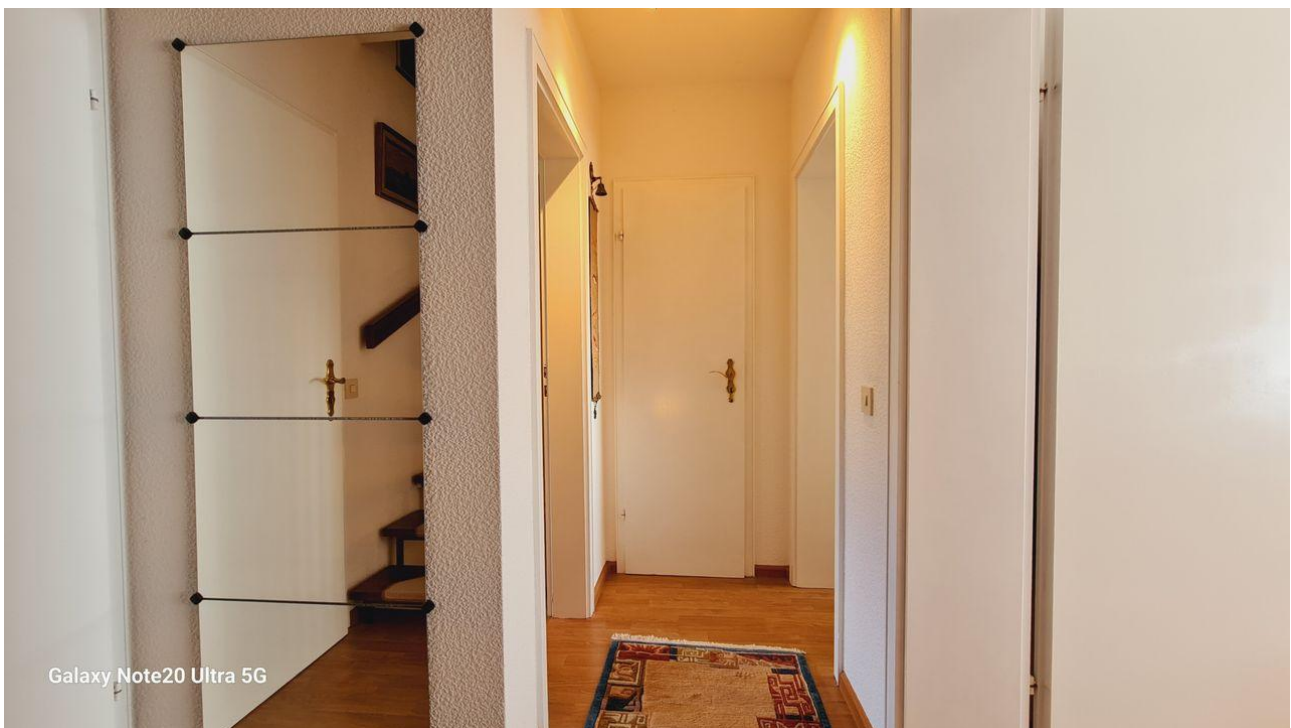


links Eingang Küche



Galaxy Note20 Ultra 5G

Flur EG



Galaxy Note20 Ultra 5G

Flur 1 OG



1. OG Schlafzimmer



1. OG Zimmer III



Galaxy Note20 Ultra 5G

1. OG Zimmer II



Galaxy Note20 Ultra 5G

1 OG Zimmer II



Galaxy Note20 Ultra 5G

Flur 1 OG

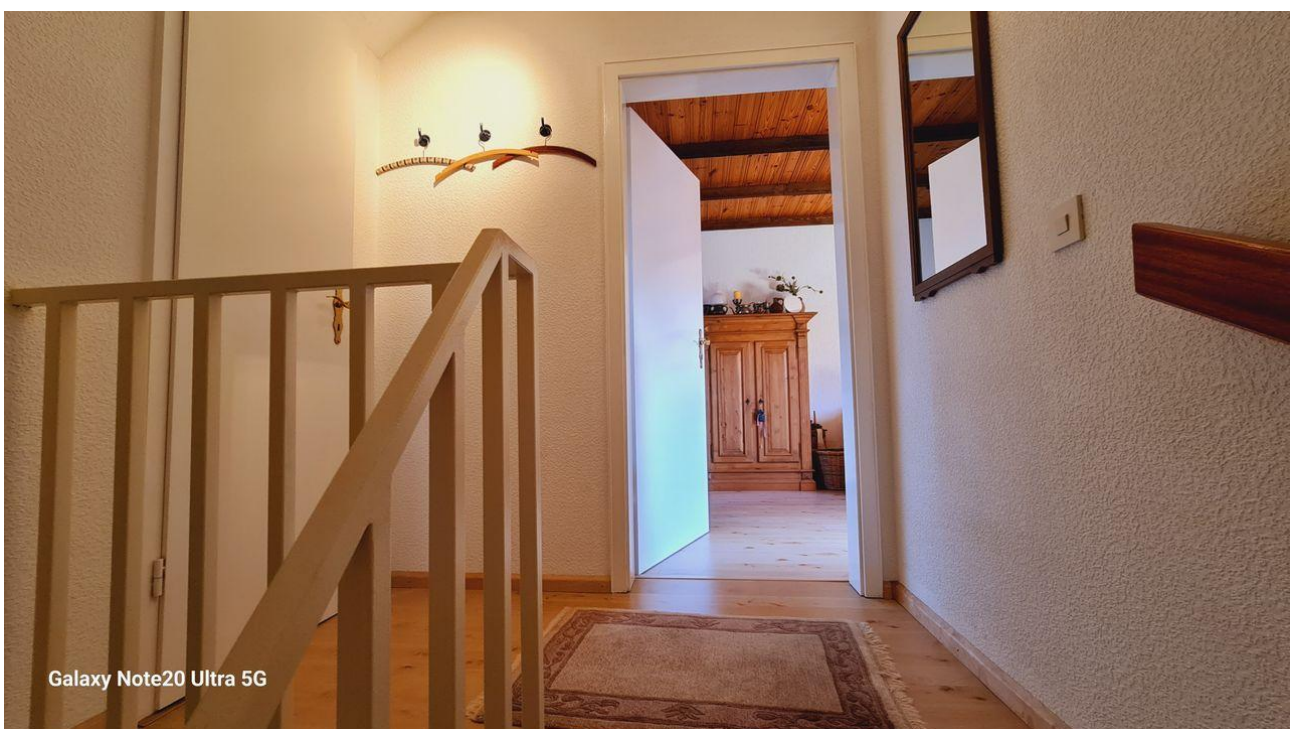


Galaxy Note20 Ultra 5G

Badezimmer 1 OG



Aussicht DG



Flur DG



DG



DG



Eingang



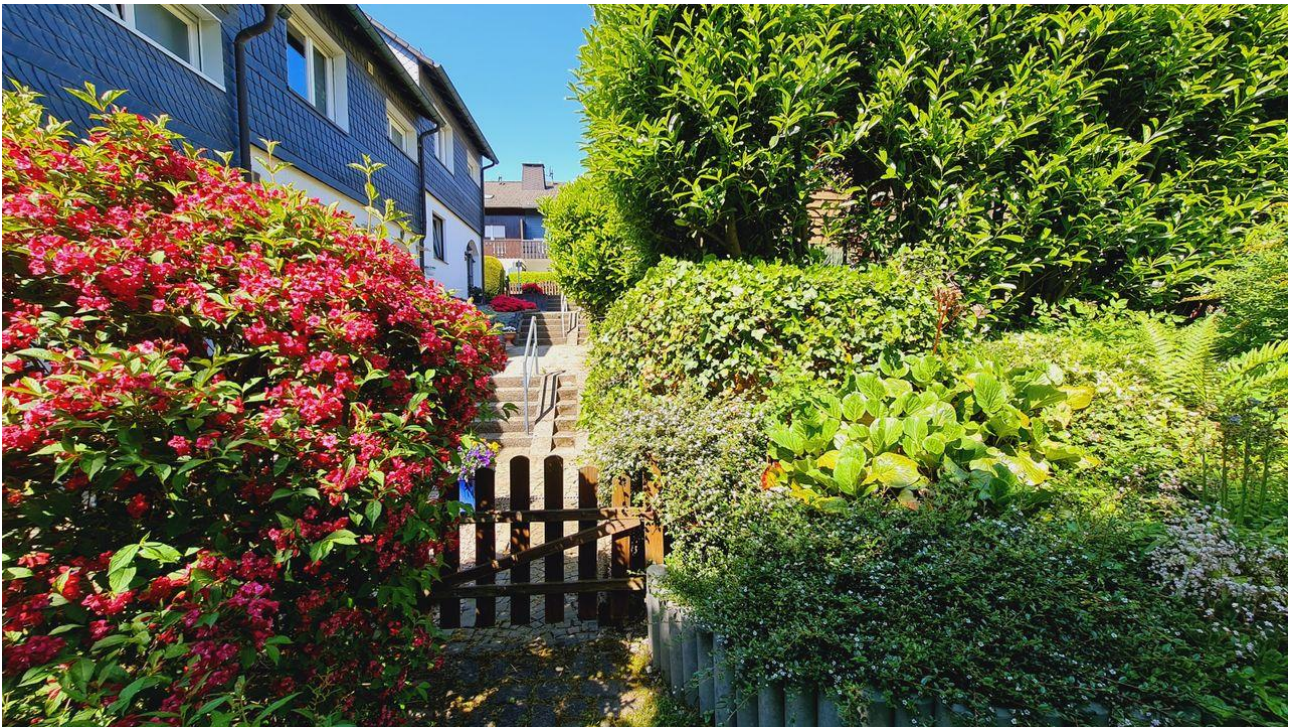
Eingangstür aus 2004



20230603_111023



20230603_111138



20230603_111440



20230603_111657



20230603_111803



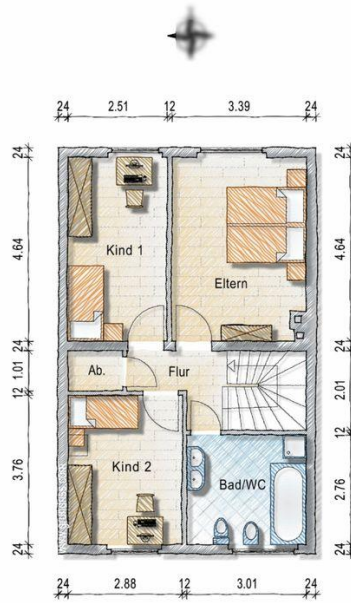
20230603_112003



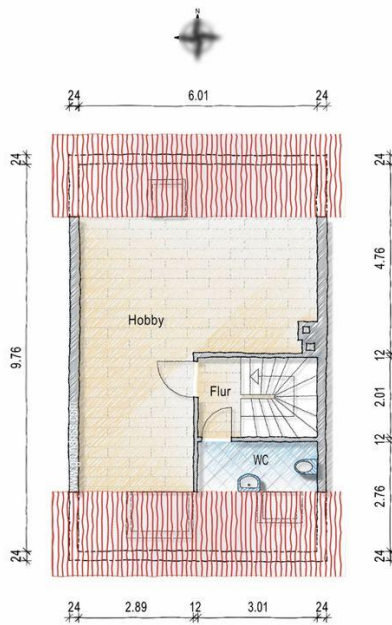
20230603_112055



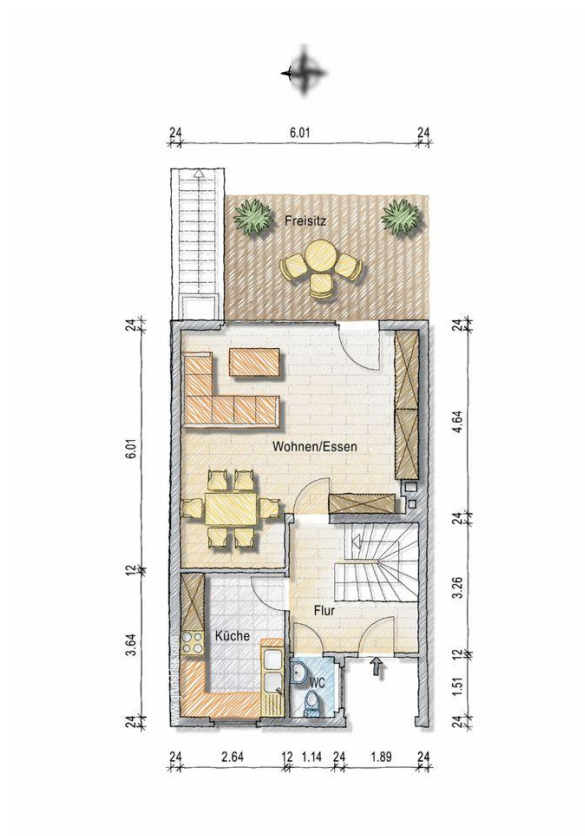
20230603_132810



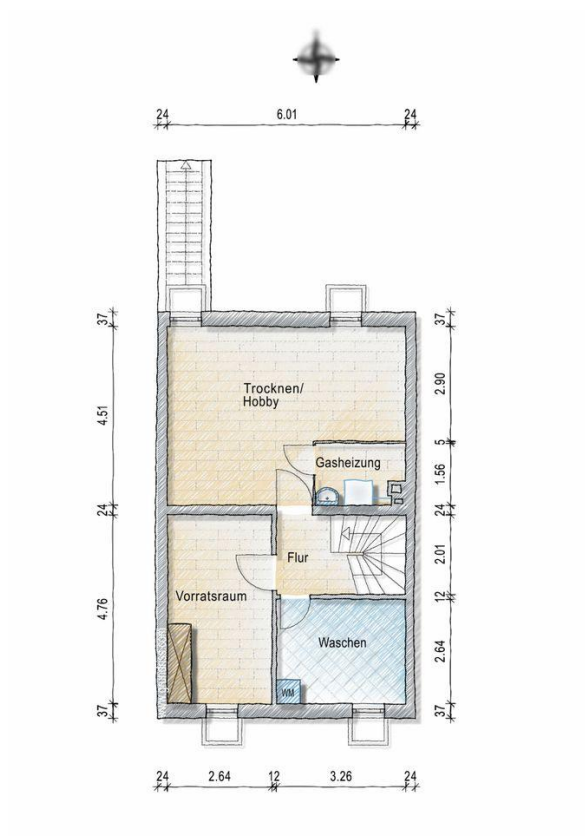
1. OG



DG



EG



KG

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

