



# IMMOBILIENFLECK

**Immobilien-Exposé**

**Sehr gepflegtes und modernisiertes  
Einfamilienhaus mit Garage in  
Wermelskirchen**

**Objekt-Nr.:  
56601#WfiE**

## Haus zum Kauf

in 42929 Wermelskirchen



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**120,34 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**159 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche (ca.)

**47 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1989**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Teppich**

## Beschreibung

Traumhaftes gepflegtes Einfamilienhaus in Wermelskirchen mit der Energieklasse C.

Zu der Immobilie gehört eine geräumige Garage von 30 m<sup>2</sup> ( ca. 5 m\*6 m) mit einem elektrischen Torantrieb. Ein Stromanschluss ist vorhanden.

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause - einem Reihenhaus, das 1989 in massiver Bauweise errichtet wurde und sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend von Wermelskirchen

befindet. Dieses gepflegte und modernisierte Reihenhaus erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen.

Das Raumangebot im Überblick:

4 großzügige Zimmer, zusätzlich zur Küche, Diele, Bad und Gäste-WC

Einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten

1 Schlafzimmer (eine Aufteilung in 2 Zimmer ist möglich) und ein Kinderzimmer im ersten Obergeschoss,

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster ebenfalls im 1. OG.

Dachgeschoss mit großzügigem Raumangebot und erneuerten 3 Dachflächenfenstern

Mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern und einem zusätzlichen Untergeschoss/Keller bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonderheiten des Hauses:

Vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder Raum für Hobbys bietet.

Eine bereits integrierte Einbauküche.

Eine Gas-Heizung, die für wohlige Wärme im Haus sorgt.

Ein aktueller Verbrauchsausweis liegt vor. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Der Außenbereich ist ebenfalls ein Highlight. Hier haben Sie die Möglichkeit, sich kreativ auszuleben und Ihren Garten nach Ihren Wünschen zu gestalten. Egal, ob Sie Blumenbeete anlegen oder Platz für Ihre Kinder zum Spielen schaffen möchten - hier ist alles möglich.

Bauweise und Ausstattung:

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken und einem Holzdachstuhl (Satteldach) errichtet. Es gibt einen Abstand von 2-5 cm zwischen den Häusern (Trennfuge).

Die äußere Fassade ist mit Klinkersteinen verblendet, was nicht nur für eine robuste Bauweise, sondern auch für eine ansprechende Optik sorgt.

Die Fundamente und der Kellerboden bestehen aus Ort beton.

Dieses Reihenhaus kombiniert den Charme eines traditionellen Wohnhauses mit modernem Komfort und bietet Ihnen eine ideale Umgebung, um Ihr neues Zuhause zu gestalten. Das gepflegte und gut durchdachte Design sowie die ruhige Wohnlage machen es zu einer hervorragenden Wahl für Familien und Paare, die nach einer lebenswerten Immobilie suchen. Greifen Sie zu und gestalten Sie dieses Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

## **Ausstattung**

Dieses charmante Reihenhaus, Baujahr 1989, wurde im Laufe der Jahre sorgfältig instand gehalten und gepflegt, um höchsten Wohnkomfort und eine zeitgemäße Atmosphäre zu bieten.

Die Liste der Renovierungen spricht für sich:

Keller und Dach:

Der Keller wurde bereits 1989 ausgebaut und 1991 mit einem neuen Fliesenboden versehen. Auch die Dachflächenfenster erhielten 2006 ein Upgrade, und zwar in Form von modernen Velux Kunststofffenstern.

Hausabdichtung und Türen:

2009 wurde eine umfassende Gebäudeabdichtung der Gebäudefugen von der Firma Behrendt durchgeführt, die das Haus zusätzlich schützt.

Die Türen im Haus wurden 2001/2002 erneuert, mit Ausnahme der Haus- und Kellertüren, und stammen von der angesehenen Firma Nussbaum.

Küche und Diele:

Im Jahr 2000 wurden die Böden erneuert und ein neuer Fliesenspiegel in der Küche installiert, alles fachmännisch durch die Experten von Firma Freund.

Hausrenovierung:

Im Jahr 2012 wurde eine umfassende Renovierung im Erdgeschoss durchgeführt, einschließlich neuer Fliesen und Teppichböden in Schlafzimmer, Kinderzimmer und im Dachgeschoss. Zudem wurden Tapezier- und Malerarbeiten im gesamten Haus durchgeführt. Die Holzfenster wurden regelmäßig gestrichen.

Das Badezimmer erhielt im November 2018 ein Upgrade mit einem neuen Spiegel, Lampen, Waschbecken und einer modernen Duschtrennung, alles installiert von der Firma Türk. Im Dezember 2020 wurde ein neuer Durchlauferhitzer eingebaut.

Elektro und Heizung:

Im März 2023 erfolgte die Aktualisierung des Elektrosystems mit Schutzschaltern und einer neuen Verteileranlage von Firma Brass. Die Heizung wurde bereits 2013 durch ein hochwertiges Viessmann Gas-Brennwertheizgerät von Firma Türk erneuert.

Medien und Außenbereich:

Kabelfernsehen, Telefon und Internet sind über Vodafone verfügbar.

Im Juli 2017 wurde eine neue Markise von Firma Baran installiert.

Im Oktober 2015 erfolgte eine umfassende Umgestaltung von Terrasse und Garten durch Firma Bosman, inklusive regelmäßiger Wartung und Pflege.

Im August 2021 wurde der Vorgarten ebenfalls von Firma Bosman neu gestaltet, ergänzt um einen frischen Trepphandlauf von Firma Westermann.

Die Garage erhielt im Jahr 2018 einen neuen Anstrich von Firma Polixa und wurde im Februar 2023 mit einem neuen Garagenantrieb-Motor von Fa. Kirstein modernisiert.

Diese umfangreichen Renovierungen und Modernisierungen machen dieses Einfamilienhaus zu einem echten Juwel, bereit, von Ihnen und Ihrer Familie bewohnt zu werden. Genießen Sie den zeitgemäßen Komfort und die stilvolle Atmosphäre, die dieses Haus bietet. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Lage & Umgebung

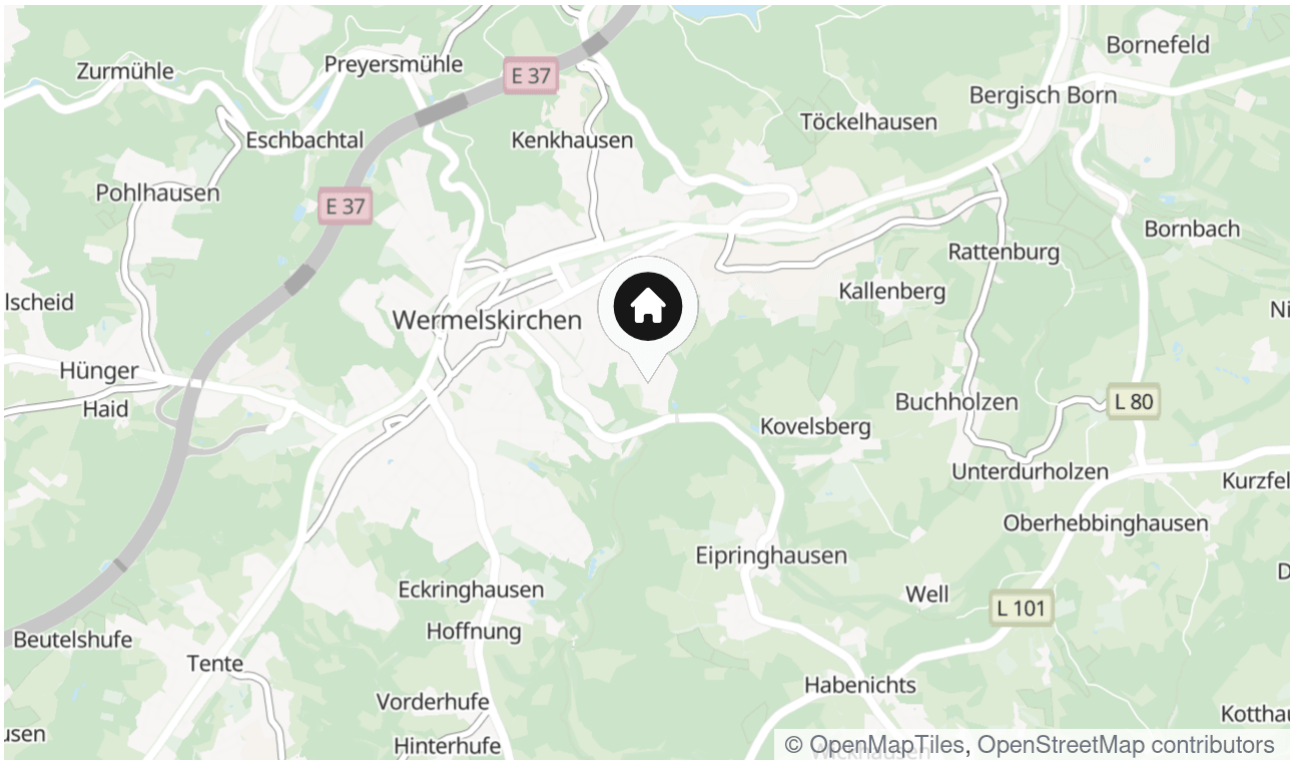
42929 Wermelskirchen

Die Wohnlage in Wermelskirchen, in der sich dieses Reihenhaus befindet, ist ein charmanter und äußerst komfortabler Ort, der sich durch Ruhe und eine erstklassige Anbindung an Annehmlichkeiten auszeichnet. Diese ruhige und etablierte Nachbarschaft ist ideal für Familien und Einzelpersonen.

Die Lage bietet den Vorteil einer unmittelbaren Nähe zu Schulen, Kindergärten, Geschäften und Supermärkten, was den Alltag äußerst bequem gestaltet. Das nahegelegene Stadtzentrum von Wermelskirchen ist leicht erreichbar und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

Die Umgebung ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, da Wermelskirchen von malerischer Natur umgeben ist. Dieses Reihenhaus fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein, und die umliegenden Wanderwege laden zu Spaziergängen ein und ermöglichen es, die frische Luft und Ruhe zu genießen. Die gepflegten Gärten und Grünflächen in der Region bieten ideale Orte zum Entspannen, Picknicken und Aktivitäten im Freien.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnlage in Wermelskirchen ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld bietet, das den Bewohnern eine hervorragende Lebensqualität ermöglicht. Dieses Reihenhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Möglichkeit, ein erfülltes und glückliches Leben für Sie und Ihre Familie zu gestalten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**98,68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

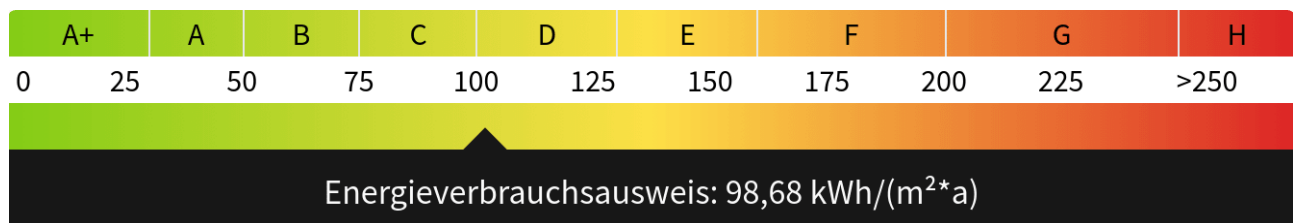
**gas**

Wesentlicher Energieträger

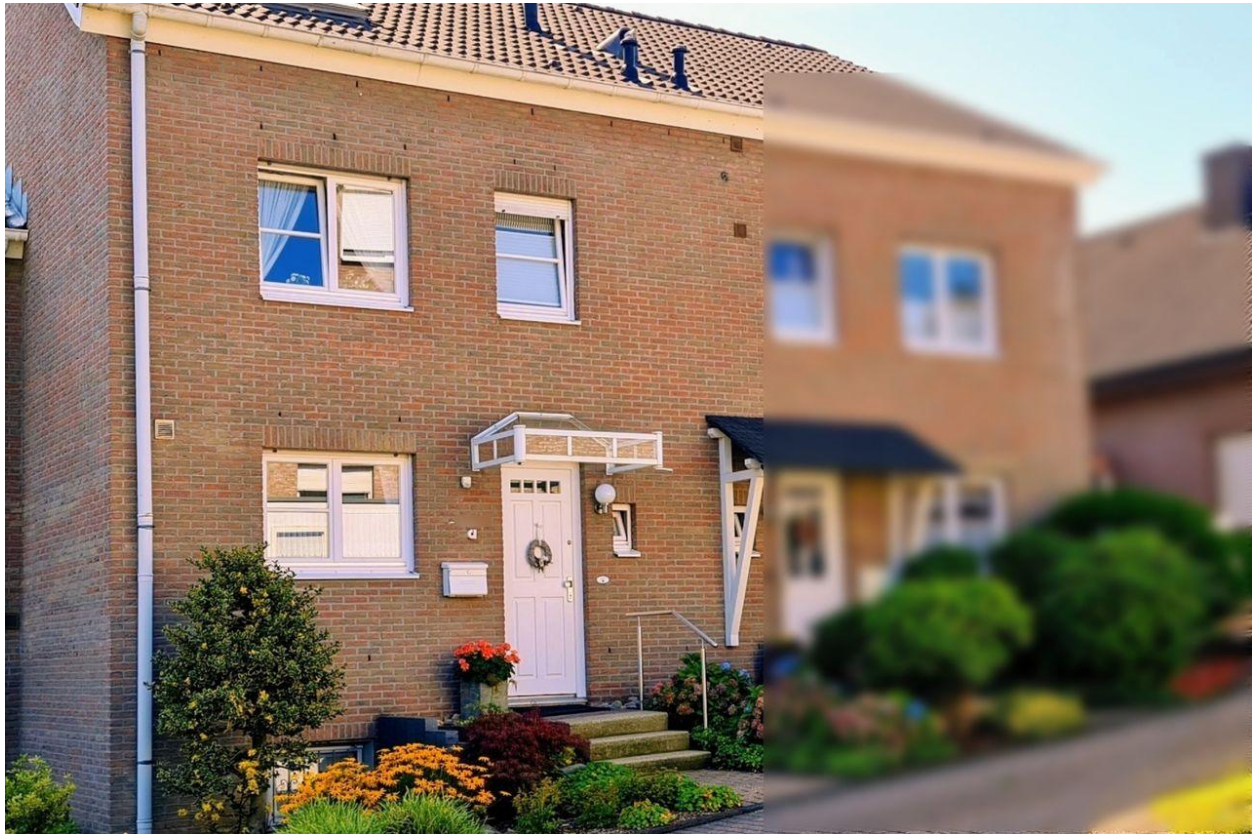
**Erdgas leicht**

Gültig bis

**13.10.2033**







Einfamilienhaus in Wermelskirchen



Zufahrt



1 Garage



Terrasse mit Markise



Garten



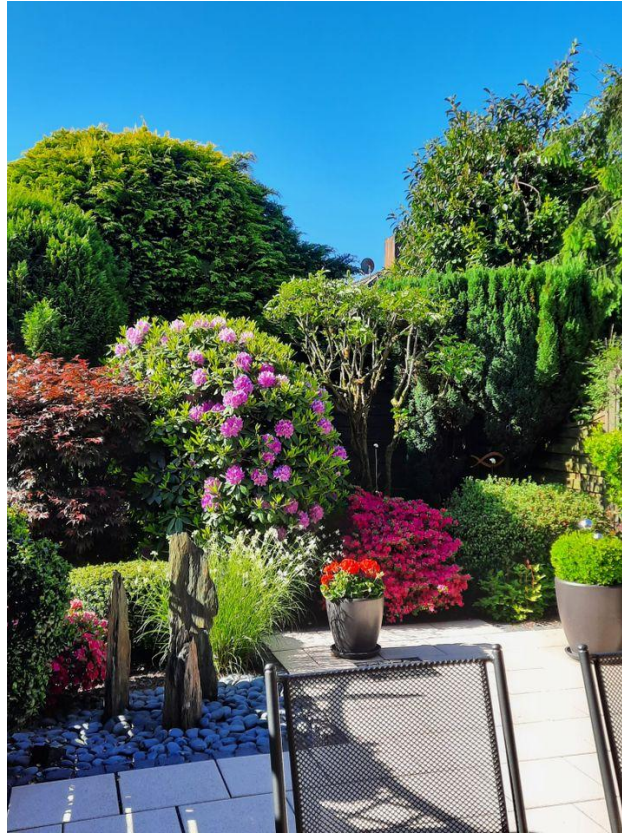
Ausblick aus dem Wohnzimmer



Garten



Terrasse



Garten



Aussicht



Eingang Flur



Wohnzimmer



Wohn/Essbereich



Wohnzimmer

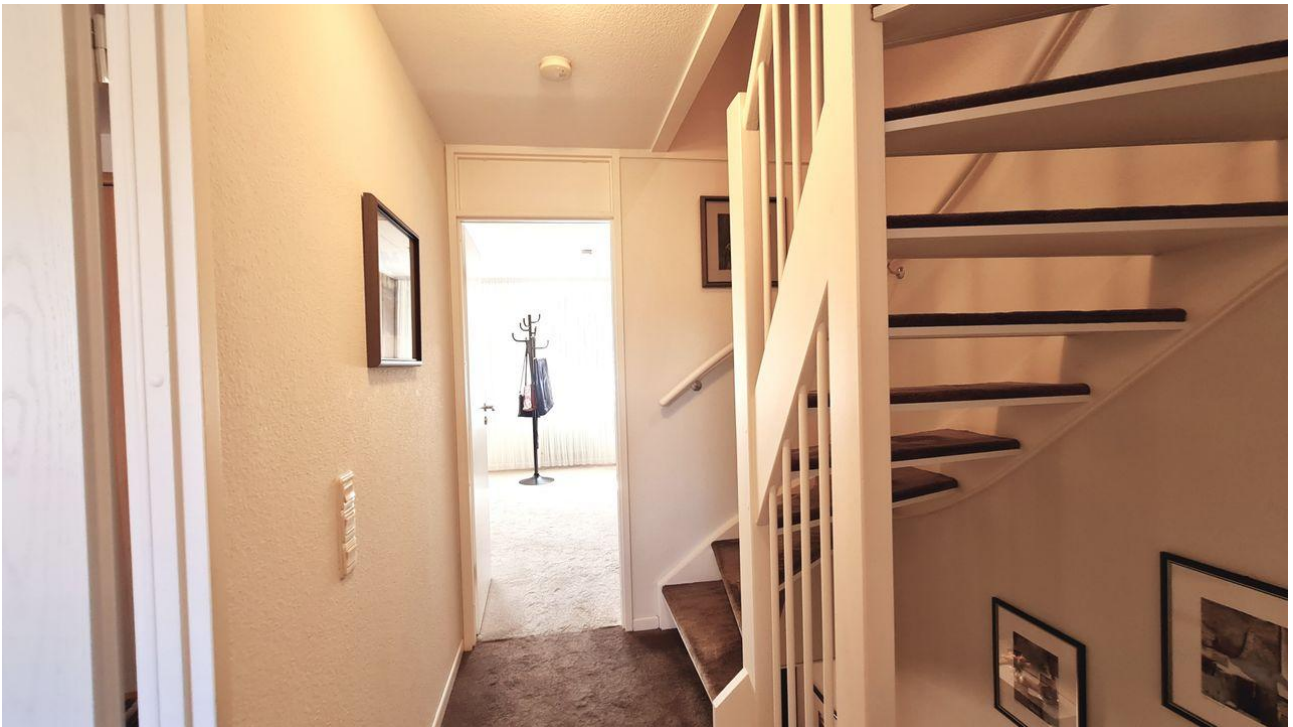


Küche

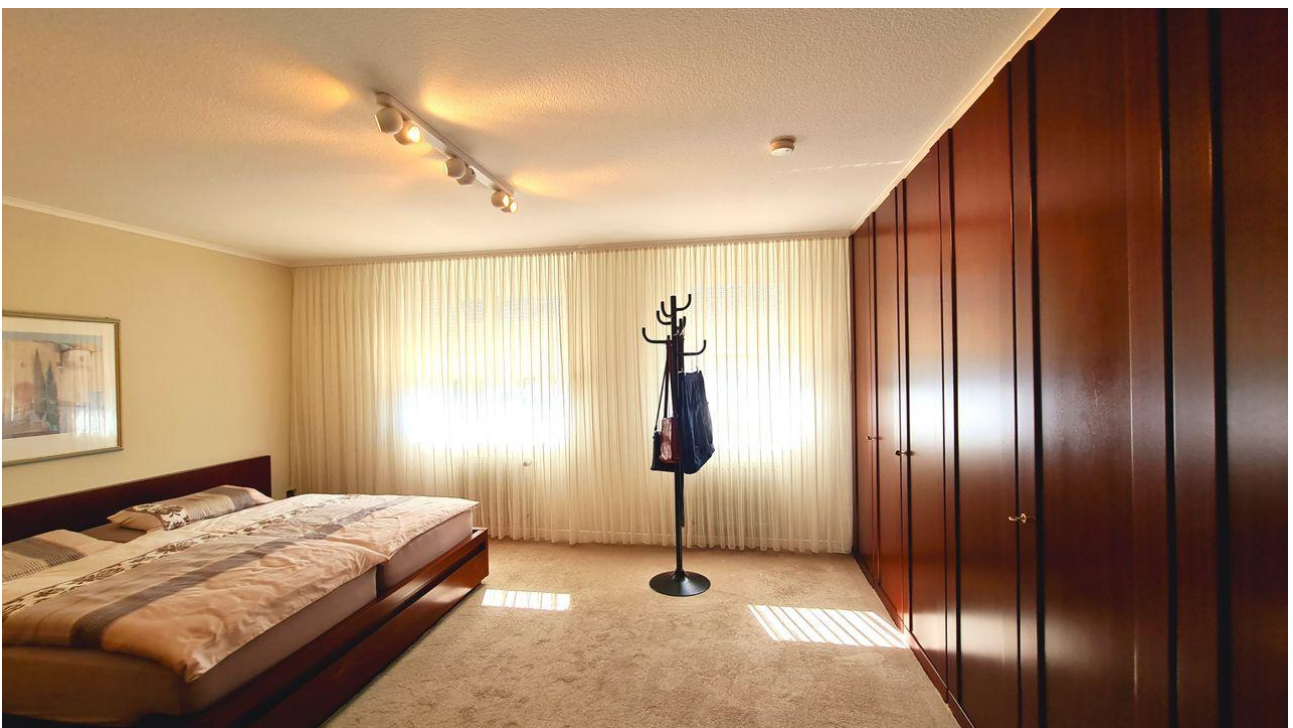


Gäste-WC





Fur 1 OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Bad mit Dusche



Treppe zum 1 OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

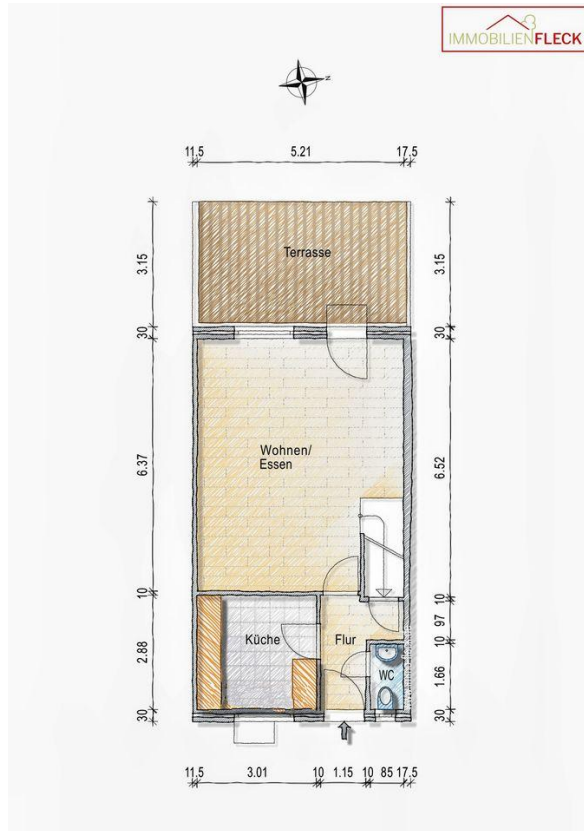


Dachgeschoss

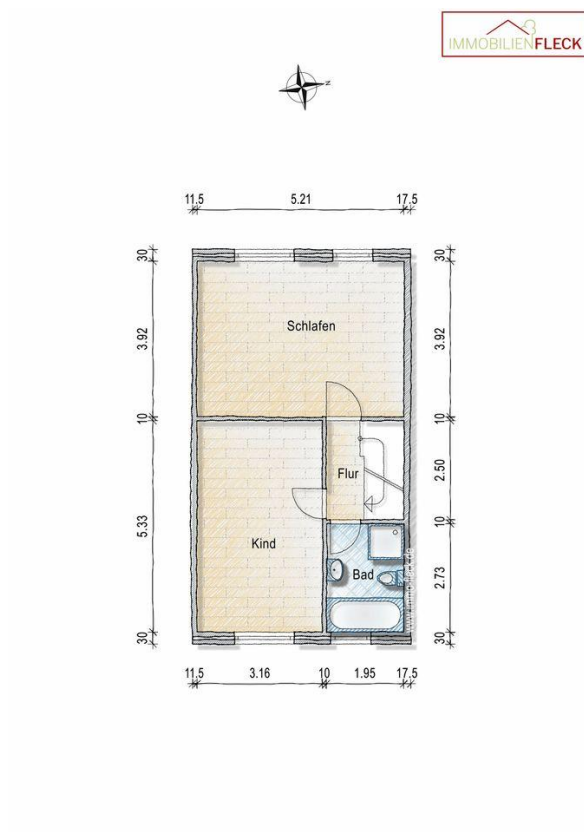


Untergeschoss

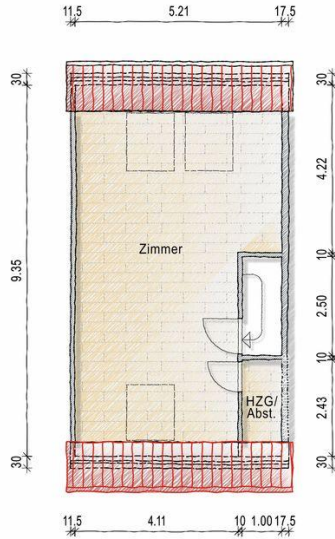




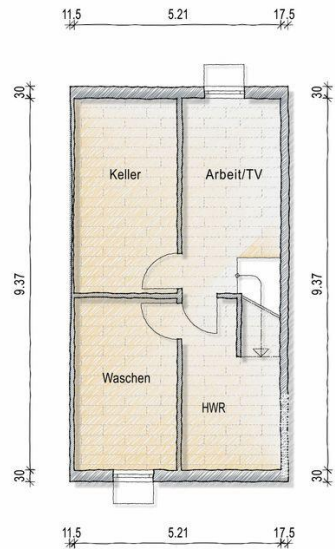
EG



OG



DG



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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

