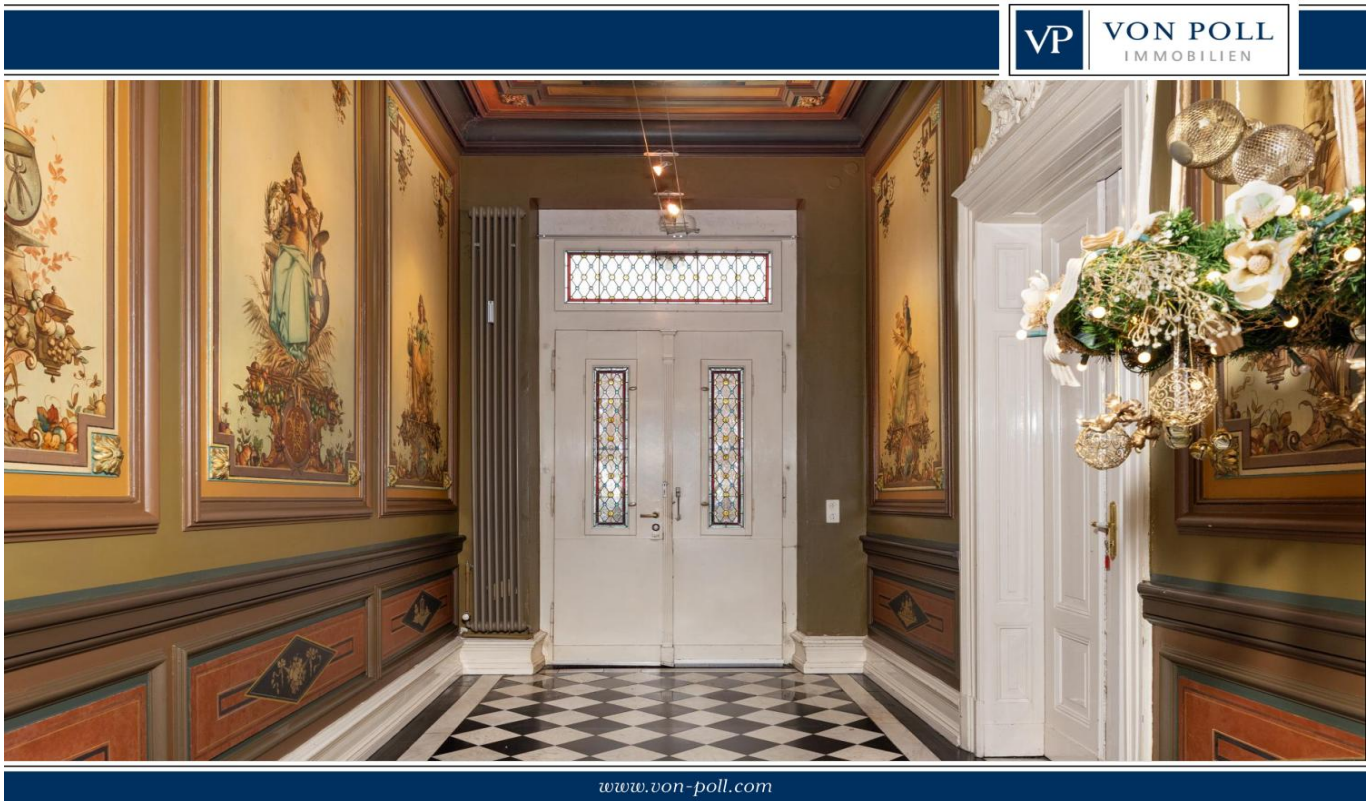
Wermelskirchen

Große Stadtvilla mit Bauland im Stadtzentrum

Objektnummer: 25218007



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 426 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 2.756 m²

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25218007
Wohnfläche	ca. 426 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1878
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Vermietbare Fläche	ca. 426 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

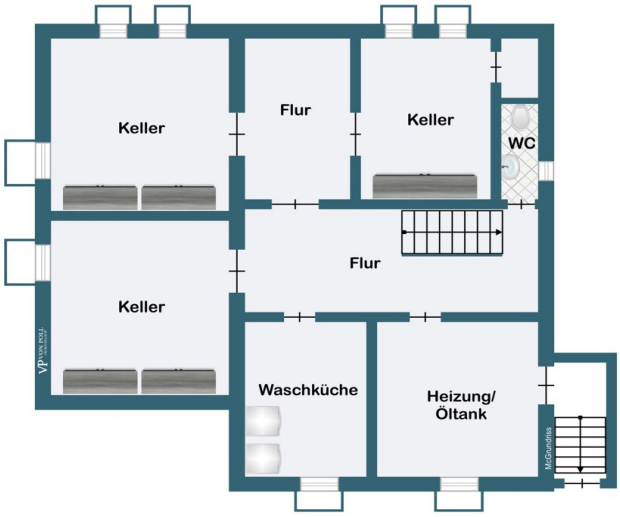
Die Immobilie

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

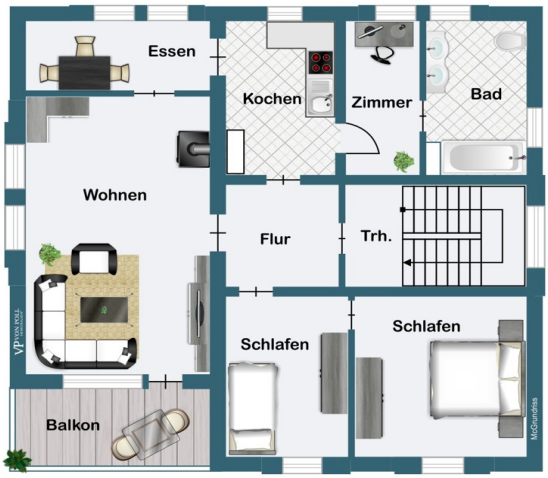
Die Immobilie

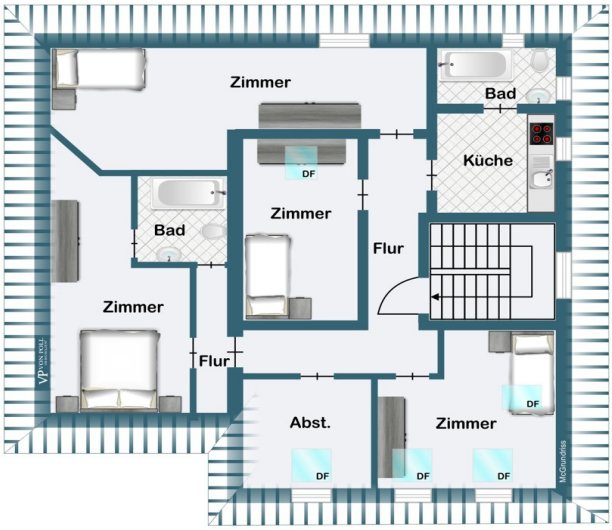
Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Grundrisse



WC
Diele
Küche
WC
Essen
Flur
Trh.
Wohnen
Schlafen
Bad
Terrasse
Bad


Essen
Kochen
Zimmer
Bad
Wohnen
Flur
Trh.
Schlafen
Schlafen
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer außergewöhnlichen Villa aus der Gründerzeit, die Sie mit ihrer historischen Pracht und sorgfältig modernisierter Ausstattung begeistert. Diese beeindruckende Stadtvilla, erbaut im Jahr 1878, steht unter Denkmalschutz und verbindet auf einzigartige Weise den Charme vergangener Tage mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist der als Bauland ausgewiesenen Bereich im hinteren Teil des Grundstücks. Durch eine Neubebauung kann die Wirtschaftlichkeit des Anwesens erheblich gesteigert werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 426 m² und einem weitläufigen Grundstück von etwa 2.756 m² bietet diese Villa ausreichend Raum für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist aufgeteilt in drei separate Wohneinheiten, die sich ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte oder als Kombination aus Wohn- und Firmensitz eignen.

Die Villa verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 7 großzügige Schlafzimmer. Die drei stilvoll gestalteten Badezimmer sind modern ausgestattet und entsprechen höchsten Ansprüchen. Historische Kamine, überwiegend originale Bodenbeläge sowie ein originales Holztreppenhaus verleihen den Räumen einen unverwechselbaren Charakter.

Besonderes Augenmerk gilt den liebevoll restaurierten Decken mit historischem Stuck und den einzigartigen Wandgemälden aus dem Baujahr 1878, die in ihrer Schönheit und Originalität erhalten geblieben sind. Die hohen Decken und großen Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.

Die Immobilie weist eine gehobene Ausstattungsqualität auf, die auch höchste Ansprüche erfüllt. Die technische Infrastruktur wurde kontinuierlich auf den neuesten Stand gebracht. So wurden beispielsweise 2007 eine neue Solarthermieanlage und Ölheizung installiert sowie der Schornstein saniert. Weitere Maßnahmen zur Modernisierung umfassten die Sanierung des Kanals im Jahr 2018 und die umfangreiche Ausbesserung der Dachfenster im Jahr 2019.

Der parkähnliche Garten mit Südausrichtung bietet viel Platz zum Entspannen und Erholen. Der Balkon und die große Terrasse laden ein, die Sonne zu genießen und die Ruhe zu schätzen. Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier Garagen und vier zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Ein repräsentativer Zaun zur Straßenseite mit zwei

automatischen Toren gewährleistet Privatsphäre und Sicherheit.

Diese repräsentative Villa vereint auf harmonische Weise historische Eleganz mit modernen Annehmlichkeiten. Sie ist ideal für alle, die das Besondere suchen und die hohe Qualität und den Charme einer denkmalgeschützten Immobilie schätzen.

Die Villa ist per Teilungserklärung in 3 Wohneinheiten aufgeteilt, wird aber ausschließlich als Gesamteinheit verkauft.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Anwesen bei einer Besichtigung persönlich zu erleben. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Ausstattung und Details

- besondere Immobilie
- Gründerzeitvilla
- Denkmalschutz
- Originalzustand
- sehr hochwertige Ausstattung
- 4 Garagen
- 4 PKW Stellplätze
- Aufteilung in 3 Wohneinheiten
- parkähnlicher Garten mit Südausrichtung
- historische Treppenanlage
- Wandgemälde aus dem Baujahr 1878
- hochherrschaftlich

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Alles zum Standort

Diese ganz besondere Immobilie liegt im Stadtzentrum der bergischen Stadt Wermelskirchen.
Hier wohnen Sie in einem gewachsenen, nicht mehr verbaubaren Wohngebiet mit 1-2 Familienhäusern und großzügigen Gärten. Grundschule, Gymnasium und Kindergarten befinden sich in der Nähe.
Wermelskirchen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A1 Köln-Dortmund. Die Bundesstraße B51 verläuft durch die Stadt und in dem nahen Burscheid bindet die Landesstraße an die Autobahn A3 an. Die nahegelegenen Großstädten Köln (ca. 35 km) und Düsseldorf (ca. 50 km) sind problemlos zu erreichen.
Bäcker, Cafés und Metzger sowie Banken, Modeläden und viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ein paar Minuten entfernt. Ärzte und das Krankenhaus liegen im Ortszentrum. Für den Großeinkauf sind die beliebtesten Supermärkte und Discounter alle vor Ort.
Nahe der Dhünn-Talsperre bietet die historische Stadt ein umfassendes Freizeitangebot. Ob Fußball, Tennis oder vom Segeln bis zum Golfen - für Jedermann ist etwas dabei. Pferdeliebhaber kommen aufgrund der Fülle der Reitställe voll auf ihre Kosten. Genießen Sie die Vielzahl der gut ausgebauten Wanderwege oder eines der Schwimmbäder.

Lassen Sie sich verwöhnen von der hervorragenden Gastronomie - von der gemütlichen Bergischen Kaffeetafel bis zur gehobenen Küche.

Dem einen oder anderen mag es schon bekannt sein: Wermelskirchen ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes!

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss:
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25218007 - 42929 Wermelskirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com