

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wermelskirchen

### DHH in Wermelskirchen



Objekt-Nr. **OM-311886**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:  
Annalena Gerhards

42929 Wermelskirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1955                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 400,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 3,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 85,00 m <sup>2</sup>  | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 45,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Holzpellets           | Heizung      | Ofenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von ca. 399qm, darunter einer Wohnfläche von ca. 85qm, eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern oder Paare.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer im KG und weitere zwei Durchgangszimmer, welche Individuell nutzbar sind.

Ebenfalls ist das Objekt mit zwei modernen Badezimmern, jeweils mit Fußbodenheizung ausgestattet.

In der Küche befindet sich bereits eine moderne Einbauküche, die im Preis inbegriffen ist. Der großzügige Wohn- und Essbereich rundet das Objekt perfekt ab.

Ein weiteres Merkmal dieses Hauses ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der Ihnen einen schönen Ausblick auf die großzügige Terrasse und den eigenen Garten gewährt.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Renovierungs -und Sanierungsarbeiten durchgeführt.

## Ausstattung

Ausstattung:

- + eigene Garage mit elektrischem Tor
- + zwei Badezimmer mit Fußbodenheizung und einer Dusch/Badewannenfunktion
- + Holz-Pelletofen als Energieträger für das EG und die erste Etage
- + weitere Räume mit Nachtspeicherofen ausgestattet
- + Erst kürzlich modernisierter Küchen, Wohn- und Essbereich
- + vorhandene moderne Einbauküche
- + lichtdurchfluteter und überdachter Wintergarten
- + großzügiger Terrassen und Gartenbereich

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Anmerkung: in einem der Zimmer im KG gab es im Dezember 2023 einen kleinen Wasserschaden aufgrund von altersbedingten Problemen der Dichtung. Hierzu liegt bereits ein Kostenvoranschlag vor um das Problem zu beheben.

## Lage

Die besondere Lage des Hauses inmitten dieser Wohnsiedlung ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge einer ruhigen Nachbarschaft zu genießen, während Sie dennoch in kurzer Zeit die Annehmlichkeiten der Stadt erreichen können. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

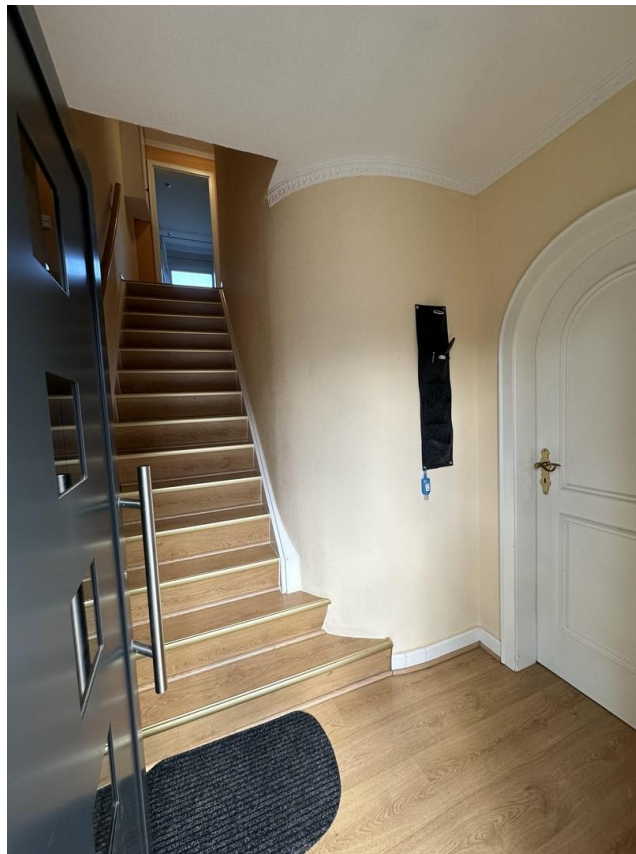
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 226,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



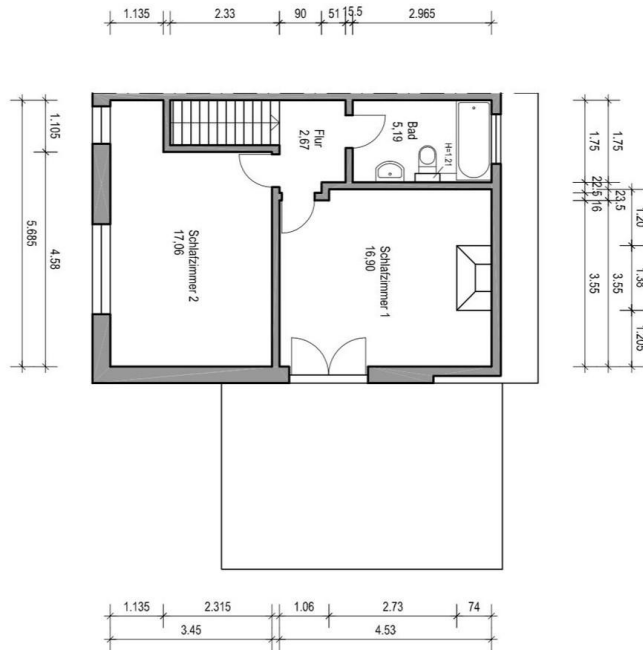
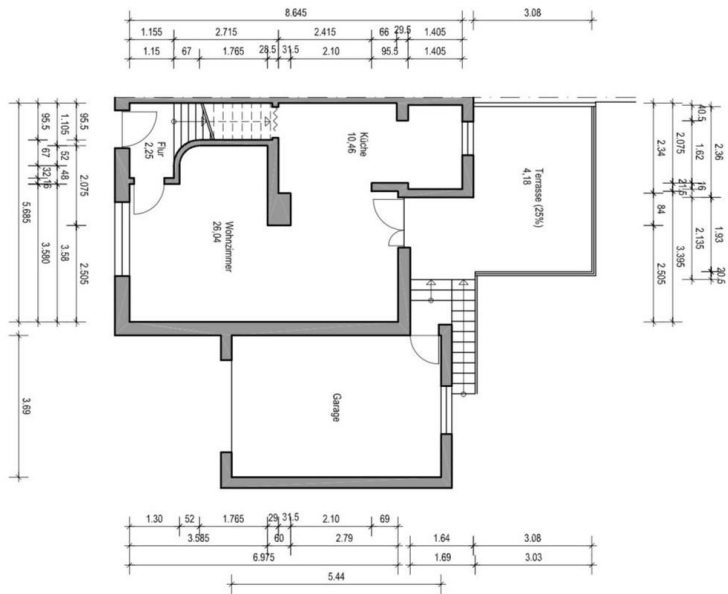
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

