

Exposé

Einfamilienhaus in Wermelskirchen

Einfamilienhaus 160 qm/6 Zimmer mit Ausblick ohne Provision



Objekt-Nr. OM-325347

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

42929 Wermelskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	30.05.2025
Grundstücksfläche	401,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir präsentiert Ihnen dieses charismatische Einfamilienhaus aus dem Jahre 2003 in Dabringhausen.

In massiver Bauweise wurde es mit ca. 161 m² auf einem 401qm großem Grundstück gebaut. Schon 2004 folgte der Bau der Terrasse mit ca. 20 qm und Gestaltung des Gartens. Durch die Hanglage ist dieser terrassenförmig angelegt.

Im Jahr 2013 wurde der 7,6 qm große Balkon in Südlage angebaut.

2017 wurde die Terrasse mit WPC-Dielen ausgestattet.

2018 wurde die Hausfassade gestrichen.

2020 erfolgte eine neue Gas Heizung.

2020 wurde 2 weitere Stellplätze errichtet und der Vorgarten neu gestaltet.

Das Haus verfügt daneben über 40qm Nutzfläche und eine Garage von ca. 20qm, sowie über 6 Zimmer, darunter 5 gut geschnittene Schlafzimmer und 2 Tageslicht-Badezimmer.

Der Speicher bietet zusätzliche Staufläche. Er ist begehbar durch eine Dachbodentreppe vom Obergeschoss aus.

Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung von Viessmann, welche 2020 ausgetauscht wurde.

Betreten wird das Haus im Souterrain. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige ca. 30 qm große Gästezimmer und die Kellerräume (Heizungs-/Vorratskeller und Waschküche. Ebenfalls gelangen Sie hier in die Garage, die in 2019 mit einem neuen automatischen Sektionstor ausgestattet wurde.

Durch das mittig gelegene Treppenhaus gelangen Sie in das Erdgeschoss.

Hier kommen Sie in den Mittelpunkt des Hauses: der offene Wohn-Essbereich mit Küche inkl. Kochinsel. Vom Wohnbereich erreichen Sie die Terrasse und den Garten. Im Wohnzimmer erwartet Sie ein gemütlicher Kamin an kalten Tagen eine wärmende und gemütliche Ergänzung.

Von der Küche gelangen Sie auf den Balkon in Südlage. Ebenfalls auf dieser Etage gibt ein Bad mit Möbeln, Dusche und Fenster, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse.

Noch eine Etage höher gelangen Sie durchs Treppenhaus in die großzügigen 3 Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern, sowie in das größere Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster.

Ganz oben im Spitzbogen gibt es Stauraum.

Kein Notverkauf

Preis ist Verhandlungsbasis

Weitere Informationen erhalten Sie im Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

EG: 30qm Wohnfläche und 40qm Nutzfläche

Schlafzimmer

Garage

Flur

Waschküche

Heizungsraum

1.OG: 74qm Wohnfläche

Arbeitszimmer

Bad mit Dusche und WC

Offene Küche mit Ess- und Wohnzimmer

Balkon

Abstellraum

2.OG: 57qm Wohnfläche

3 Kinderzimmer

Bad mit Dusche, Badewanne und WC

Sonstiges:

Solaranlage für Warmwasser

Mit Solar beheizbarer Pool im Garten

Garten ist eingezäunt

Gartenhaus

Garage im Haus integriert

4 Außenstellplätze

Fenster mit Isolierglas und im Erdgeschoss und Souterrain mit einbruchsischerem Glas.

Alle Fenster haben Rollläden, großenteils elektrisch und zum Teil mit Insektenschutz versehen.

Dachflächenfenster Velux mit elektrischem Aussenrollos.

Intelligentes Haus per App oder PC/Laptop einzustellen und erweiterbar

Garagentor steuerbar

Fenster sind mit Kontakten gesichert

Raumheizung wird bei geöffnetem Fenster abgeschaltet

Raumtemperatur über Abwesenheit regelbar

Meldung auf Handy und Sprachausgabe wenn Waschmaschine/Trockner fertig sind

Zirkulationsleitung für Warmwasser wird geregelt um Energie zu sparen

Alarmanlage

Licht ist zum Teil steuerbar

Licht Flur geht bei Dunkelheit automatisch an, wenn die Flurtür geöffnet wird

Der Energieausweis berücksichtigt noch nicht den geringeren Verbrauch durch die neue Heizung. Der Verbrauch liegt momentan bei 87 kWh/m²

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Voraussetzung für den Versand des Exposés oder der Absprache eines Besichtigungstermins ist die vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Stadt Wermelskirchen, einer attraktiven Gemeinde im Herzen von Deutschland. Diese malerische Stadt ist bekannt für ihre harmonische Mischung aus ländlichem Charme und städtischen Annehmlichkeiten. Das Objekt liegt in einer Anliegerstraße in Dabringhausen und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung.

Die Umgebung besticht durch eine familienfreundliche Nachbarschaft mit einer exzellenten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.

Die Natur liegt direkt vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Wermelskirchen bietet zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahn A1 ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung zu den Großstädten Köln, Leverkusen und Düsseldorf garantiert.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu kulturellen und sportlichen Einrichtungen, die das Leben in Wermelskirchen zusätzlich bereichern. Diese attraktive Lage macht das Einfamilienhaus zu einem idealen Wohnort für Familien und Ruhesuchende gleichermaßen. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

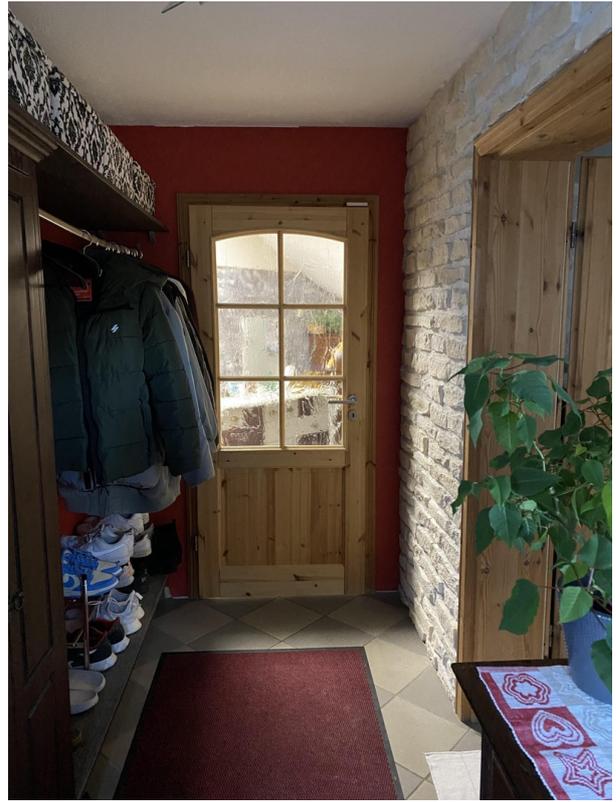


Zugang eingezäunter Garten

Exposé - Galerie



Vorgarten



Willkommen im Souterrain/KG



Gäste-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus ins EG



Treppenhaus vom EG aus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kamin EG



Essecke im Wohn-/Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Terrassenförmiger Garten



Aufstellpool in Hanglage

Exposé - Galerie



Pool mit Liegewiese



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Sichtschutz



Terrasse

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer im EG



Bad mit Dusche und Fenster EG

Exposé - Galerie



Blick vom Büro in die Küche

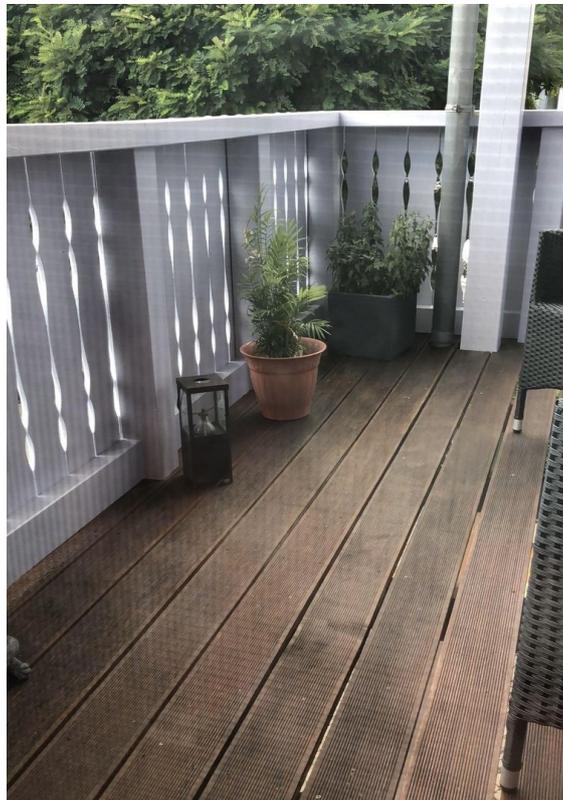


Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Küche



Südbalkon EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG ins DG



Bad mit Dusche/Wanne im DG

Exposé - Galerie

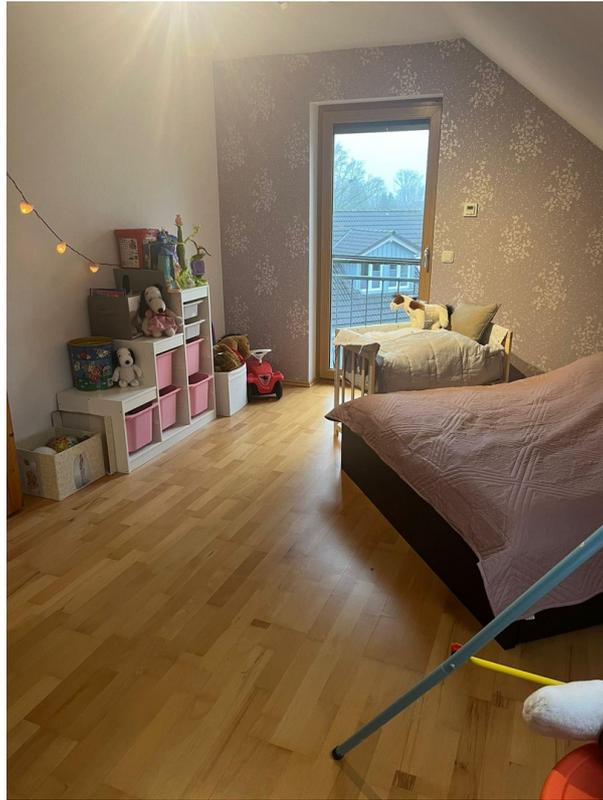


Bad im DG



Kinderzimmer 1 mit Ausblick DG

Exposé - Galerie

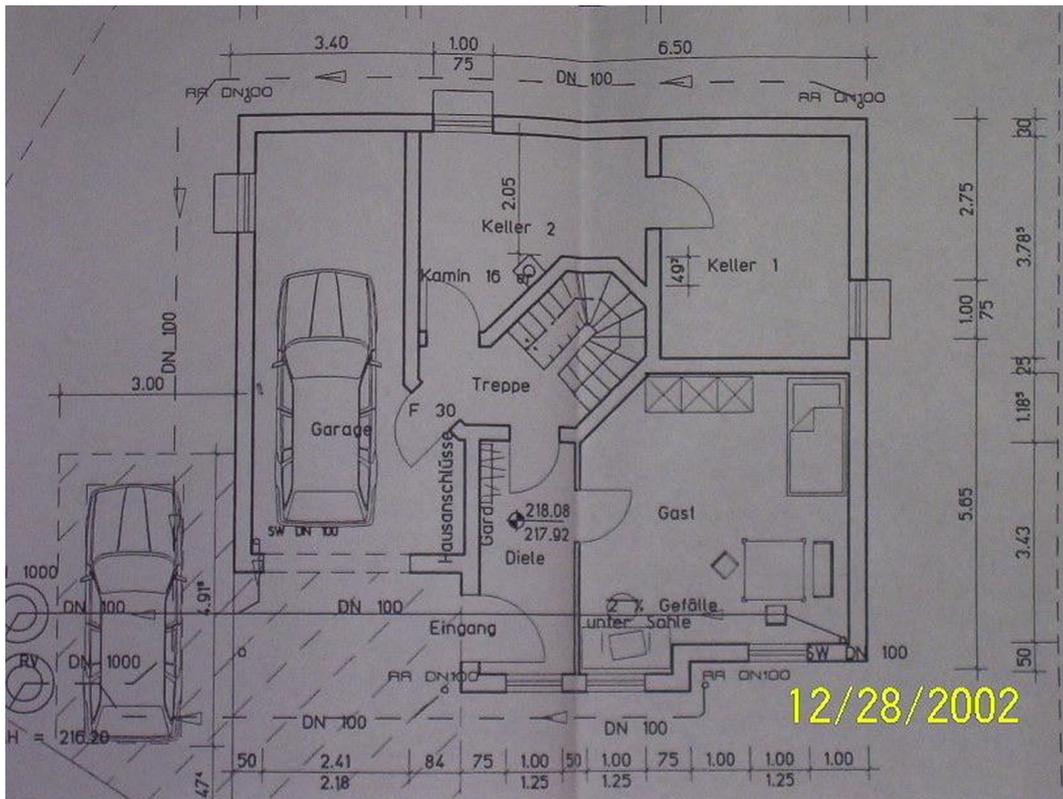


Kinderzimmer 2 DG

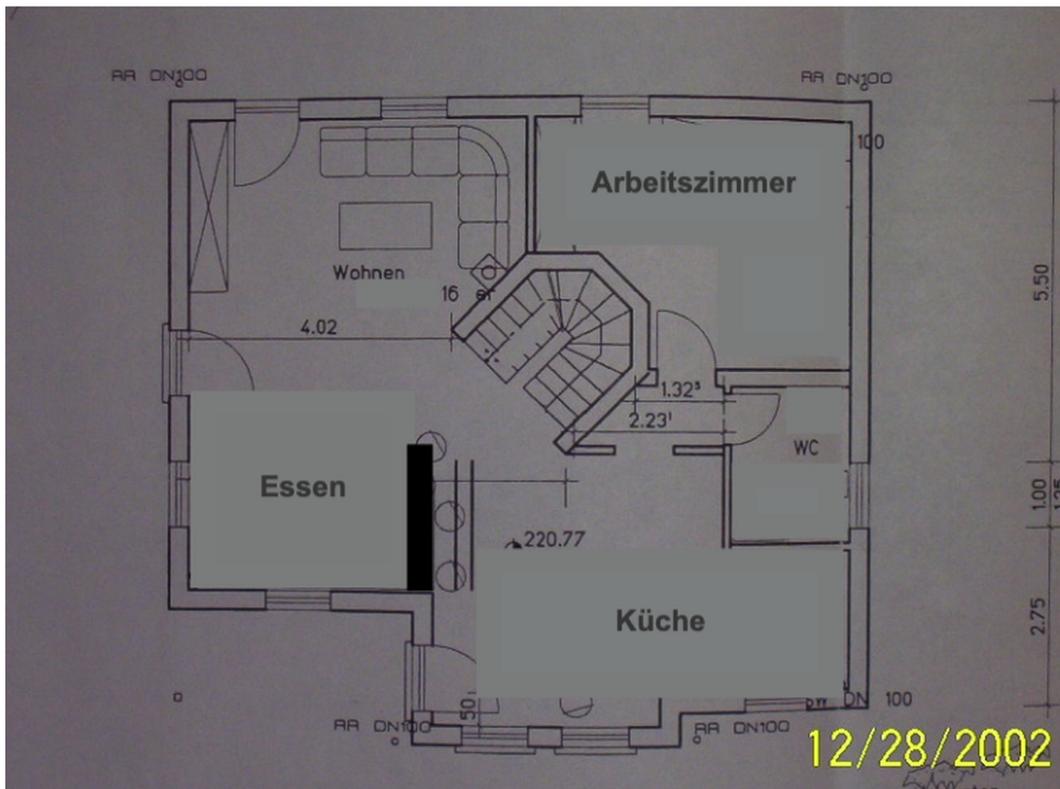


Kinderzimmer 3 DG

Exposé - Grundrisse

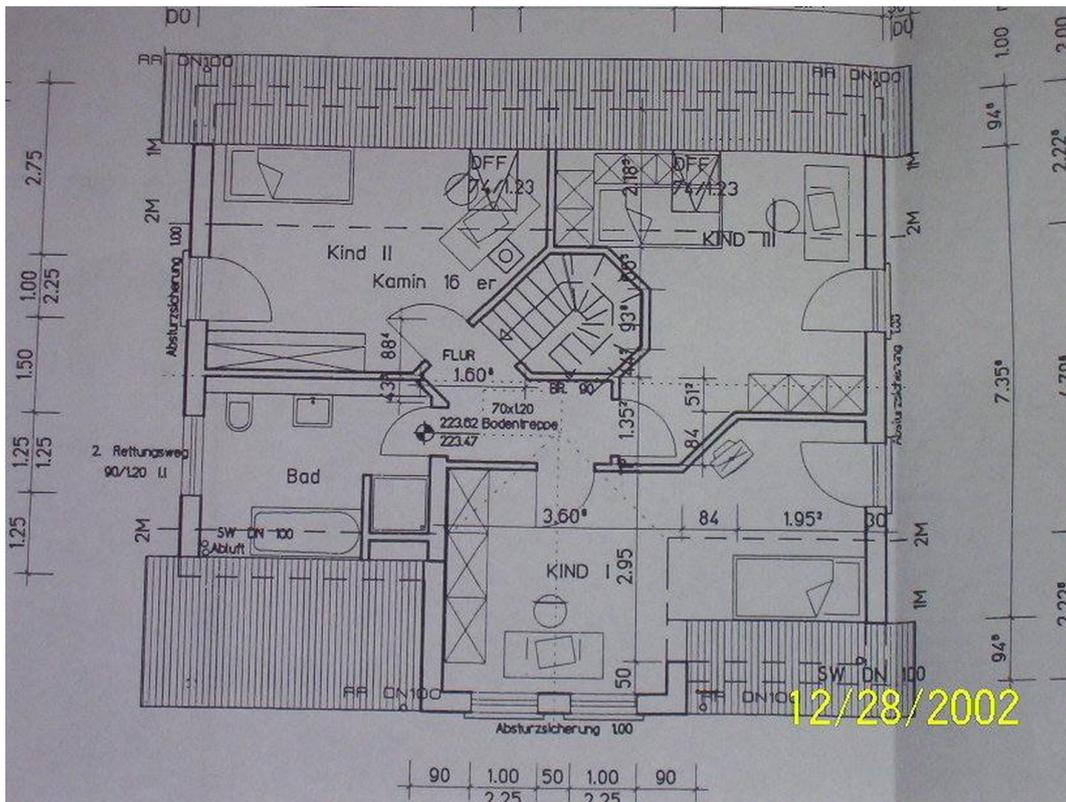


Grundriss KG



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG