



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MDa-21695

Ihr neues Zuhause für die ganze Familie!

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²
Provision

545.000,00 €
2.868,42 €
keine inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	190,0 m²
Nutzfläche	82,0 m²
Grundstücksfläche	1.411,0 m²
Gesamtfläche	190,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Wermelskirchen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen im Naturpark Bergisches Land. Die Große Dhünntalsperre, größte Trinkwassertalsperre im Westen Deutschlands, liegt teilweise auf Wermelskirchener Stadtgebiet.

Die Entfernung zu Köln beträgt rund 35, die zu Düsseldorf etwa 45 Kilometer, so dass Wermelskirchen als Speckmantel zu den Großstädten zählt. Warum also enorme Kaufpreise zahlen, wenn die Großstädte in unmittelbarer Nähe sind. So ist zum Beispiel die Autobahn A1 in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Diese Immobilie liegt im Ortsteil Dabringhausen - Dabringhausen ist neben Dhünn der größte Stadtteil von Wermelskirchen und war lange Zeit eine selbstständige Gemeinde. So ist die Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Banken und Restaurants sicher gestellt. Mögen Sie es aber etwas größer, dann fahren Sie in nur wenigen Minuten in die Innenstadt von Wermelskirchen oder direkt in das Zentrum von Köln!

Aber auch Naturliebhaber kommen hier nicht zu kurz - das Gebiet verfügt über ausgedehnte Wanderwege entlang der Dhünn bis nach Altenberg und um die ortsangrenzende Dhünntalsperre.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Sie suchen eine neue Wohlfühloase für sich und Ihre Familie?! Lieben die Natur und das Grüne?! - Dann sind Sie hier genau an der richtigen Adresse! Die Möglichkeit des MEHRGENERATIONENHAUSES wird hier groß geschrieben! Das Objekt wurde regelmäßig renoviert, wie zum Beispiel in diesem Jahr durch eine neue Gastherme, und stets liebevoll gepflegt.

Das hier angebotene und großzügige freistehende Zweifamilienhaus mit großem Gartengrundstück besticht durch seine vielen Möglichkeiten. So können Sie zum Beispiel das Erdgeschoss, mit angrenzender Anliegerwohnung, selbst bewohnen und das Dachgeschoss für Ihre Eltern nutzen oder weiter fremd vermieten. Die leerstehende Anliegerwohnung mit eigenem Eingang ist zwar derzeit von der unteren Etage getrennt, die beiden Einheiten können aber mit geringem Aufwand wieder zusammengelgt werden. So entstehen im Erdgeschoss über 110 qm Wohnfläche. Sehen Sie hierzu auch den beigefügten Grundriss.

Auch der Garten überzeugt mit seinen vielen Möglichkeiten. Kinder und Haustiere haben viel Platz zum Spielen und der Hobbygärtner genügend Fläche für den Gemüseanbau.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück 6 Garagen (2 Garagen davon im Haus) und 5 Stellplätze, welche derzeit komplett fremd vermietet sind. Die Mieteinnahmen hierfür belaufen sich auf insgesamt 300,00 €.

Da die beiden Wohnungen derzeit vermietet sind (Mieteinnahmen in Summe = 1.400,00 €) wurde aufgrund der Privatsphäre der Mieter auf die Veröffentlichung von Bildern verzichtet. Gerne können bei ernsthaftem Interesse die Bilder der Innenräume per Mail verschickt werden. Aufgrund der neuen Gastherme befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie und vereinbaren einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Mehrgenerationenhaus - ein Glück für die ganze Familie!

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:

- **Top gepflegtes 2-Familienhaus**
- **Neue Gastherme aus 2021 --> Energieausweis in Erstellung!**
- **Baujahr 1964**
- **Grundstück: ~ 1411 m²**
- **Wohnfläche ~ 190 m²**
- **Fassade vor 10 Jahren gestrichen**
- **Dachboden gedämmt**
- **6 Zimmer**
- **4 Schlafzimmer**
- **großzügiges Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse**
- **3 Badezimmer (mit Dusche oder Badewanne)**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **komplett unterkellert**
- **5 Stellplätze**
- **6 Garagen**
- **Terrasse im Erdgeschoss und Zugang zum großen Garten**
- **Balkon im 1. Obergeschoss**

Diese einzigartige Chance zu Ihrem Traumhaus sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

OHNE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION!!!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sie sind schon lange auf der Suche nach Ihrem persönlichen Wohntraum? Kein Problem, dann ist dieses vielleicht schon bald Ihre Traumerfüllung!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Falc Immobilien

Michael Dahlmann

michael.dahlmann@falcimmo.de

Mobil (wochentags 8:00 - 18:00 Uhr): 0171 - 49 11 071

Hotline (täglich von 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

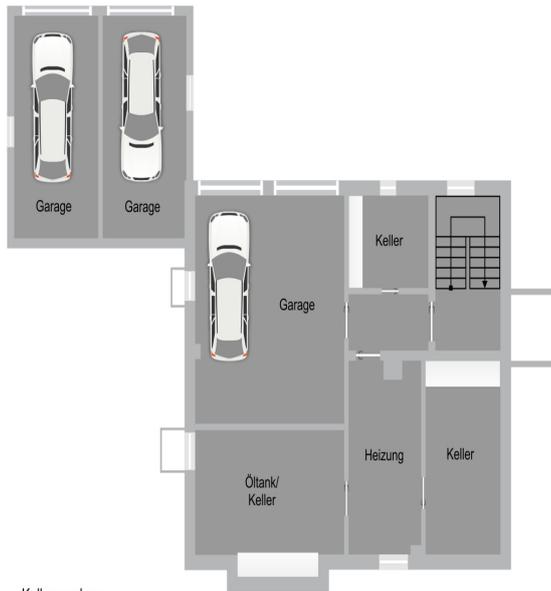
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)