

42929 Wermelskirchen

Wohnen mit Weitblick- großzügiges Zweifamilienhaus mit Dachterrasse in ruhiger Lage



Kaufpreis
360.000 €

Wohnfläche
170 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Yvonne Koch
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	794 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	3,75% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Räume veränderbar	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Osten Süd-Westen

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2003

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Parkett
Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Dachform	Satteldach
Rolladen	ja
Dachboden	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	
Online-ID:	
Umkleiden	
Stellplatzart	
Objekt-Nr.:	
Breitbandzugang	



Objekt-Titel

Wohnen mit Weitblick- großzügiges Zweifamilienhaus mit Dachterrasse in ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Wermelskirchen im Bergischen Land und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, viel Grün sowie einer angenehmen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Besonders die Nähe zu Wald- und Naherholungsgebieten macht die Lage attraktiv für Menschen, die ruhiges Wohnen mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen verbinden möchten. Wanderwege, Naturflächen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert der Region.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Auch weiterführende Schulen, Sportanlagen und medizinische Versorgung befinden sich im Umfeld. Die Innenstadt von Wermelskirchen mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse bestehen gute Verbindungen in Richtung Köln, Leverkusen, Remscheid und Düsseldorf. Busverbindungen sowie Bahnhöfe in den umliegenden Städten ermöglichen zusätzlich eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Familien, Berufspendler oder Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen mit urbaner Anbindung verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Immobilie wurde über die Jahre laufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2023 vollständig erneuerte Dacheindeckung inklusive zusätzlicher Dämmung mit ca. 10 cm Dämmplatten sowie glasierten Dachziegeln.

Sämtliche Kunststofffenster wurden bereits im Jahr 2003 komplett ausgetauscht. Ebenfalls wurde die Elektrik im Erdgeschoss im Jahr 2003 erneuert. Die Haustür wurde erst 2025 modernisiert.

Das Haus verfügt über insgesamt zwei Wohnebenen mit großzügigen und flexibel nutzbaren Wohnbereichen. Die offenen Wohn- und Küchenbereiche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zu den Außenflächen.

Die Immobilie wurde über die Jahre laufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2023 vollständig erneuerte Dacheindeckung inklusive zusätzlicher Dämmung mit ca. 10 cm Dämmplatten sowie hochwertigen glasierten Dachziegeln. Sämtliche Kunststofffenster wurden bereits im Jahr 2003 vollständig ausgetauscht. Ebenfalls wurde die Elektrik im Erdgeschoss im Jahr 2003 modernisiert. Die Haustür wurde erst im Jahr 2025 erneuert.

Das Haus verfügt über zwei großzügige Wohnebenen mit hellen und flexibel nutzbaren Wohnbereichen. Die offenen Wohn- und Küchenbereiche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zu den Außenflächen. Besonders die große Dachterrasse mit schönem Fernblick sowie zusätzliche Balkonflächen im Erd- und Obergeschoss verleihen der Immobilie einen besonderen Wohncharakter. Über eine Außentreppe besteht zudem ein direkter Zugang in den Gartenbereich.

Zur weiteren Ausstattung gehören zwei Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC mit Dusche, zahlreiche Nutz- und Kellerräume sowie eine Vollunterkellerung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen ein Kaminofen im Wohnbereich sowie ein offener Kamin mit Bestandsschutz im Kellerbereich.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen, Laminat und Parkett. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung der Firma Vaillant. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Rolltor sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten am Haus.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in gepflegtem Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für weitere Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach individuellen Vorstellungen. Durch die großzügige Raumaufteilung und die vorhandenen Nutzflächen eignet sich das Haus ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962 auf einem städtischem Erbpachtgrundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage von Wermelskirchen und bietet mit ca. 170 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Schon beim Betreten vermittelt die Immobilie ein angenehmes Gefühl von Größe und Wohnlichkeit. Die beiden Wohnebenen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen Raum für individuelle Wohnkonzepte. Besonders die offenen Wohnbereiche mit direktem Zugang zu Balkon und Dachterrasse sorgen für ein helles und großzügiges Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse mit schönem Fernblick ins Grüne. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen, Zusammensitzen oder für Familienleben im Freien. Ergänzt werden die Außenflächen durch weitere Balkonbereiche sowie den Garten mit zusätzlichem Zugang über eine Außentreppe.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 8 Zimmer, zwei Badezimmer sowie zahlreiche Nutz- und Kellerräume. Dadurch eignet sich das Haus ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder flexible Wohn- und Arbeitskonzepte unter einem Dach. Die Raumaufteilung bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verbindet den soliden Charakter des Hauses mit Möglichkeiten zur weiteren Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Besonders die großzügigen Wohnflächen, die ruhige Lage sowie die vielseitige Nutzbarkeit machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Bergischen Land.

Das ca. 794 m² große Grundstück bietet zusätzlich Raum für Garten, Freizeit und Erholung. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit solider Substanz, großzügigen Außenbereichen und viel Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein aktueller Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Impressionen















