



449.000€

VERKAUF

Wermelskirchen Pohlhausen

Endreihenhaus in Stichstraßenlage
Lukasstraße 10, 42929 Wermelskirchen

Facts

- 5 Zimmer
- Voll unterkellert
- Balkon & große Terrasse zur Ostseite
- Gartenhaus & Gartenteich
- KFZ-Einzelgarage (Strom- & Wasseranschluss + E-Antrieb/Sektionaltor)
- Dach & Fassade in sehr gutem Zustand
- Dachgeschoss ausgebaut (ohne Bad/WC, jedoch Anschlüsse vorgerichtet)
- Elektrische Jalousien im EG, manuelle Jalousien im OG
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung BJ 1990

- ✓ Großes Grundstück
- ✓ Garage
- ✓ Gute Lage

Provision: 2,00% inkl. MwSt.


Zanter Immobilien

Objektdaten

Baujahr	1973
Bauart	Massiv
Garage	Ja
Terrasse	Ja
Balkon	Ja

Größe

Grundstück i.S. zuzügl. Nutzung gemeinschaftl. Weg	630 qm
Wohnfläche EG + OG + DG	138 qm



Garten im Westen



Rückansicht mit Ost-Terrasse



Ansicht Ost-Terrasse vom Balkon

Reihenendhaus mit Garage & großem Grundstück in sehr guter Lage

Das angebotene Reihenendhaus mit 5 Zimmern wurde im Jahre 1973 auf einem 630 m² großen Grundstück in der „Runkel-Siedlung“ in Pohlhausen errichtet.

Die Wohnfläche von ca. 130 m² verteilt sich im EG auf einen Flur & zentrales Ess- und Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden, eine (zum Wohnraum öffentbare) Küche und ein Gäste-WC.

Die angrenzende Terrasse verfügt über einen Zugang zum Keller. Außerdem kann das bisherige Pflanzenbeet durch eine Grünfläche ersetzt werden, welche zum entspannen in der Sonne einlädt.

Ein Wasser- und Stromanschluss ist auf der Terrasse vorhanden.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer (Duschbadewanne/WC).

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Zimmer mit Einbauschränk und hochwertigen Velux-Dachfenstern.

Im beheizten Keller findet man einen Waschraum als Durchgang, einen kleinen Werkstattraum sowie einen ca. 28 m² großen Hobbyraum mit Treppen-Ausgang zur Terrasse.

Auch das dazugehörige Grundstück lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezuht oder Platz für die Kinder zum Spielen: Auf den 630 m² ist alles möglich.

Ergänzend findet man auf dem Grundstück ein Gartenhaus (ca. 3,5m x 5m), ein Gartenteich sowie eine Einzelgarage mit Strom- und Wasseranschluss sowie Sektionaltor mit E-Antrieb.

Aufgrund der Größe und der Aufteilung des Hauses und des Grundstückes, eignet sich das Haus sehr gut für eine Familie mit 2-3 Kindern.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung mit integriertem Warmwasserspeicher von Viessmann aus dem Jahre 2009. Die Warmwasserbereitung läuft ebenfalls über die Gaszentralheizung.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei.

Die Einbauküche ist im Preis inbegriffen.
Das weitere Mobiliar ist nach Absprache mit den Eigentümern ebenfalls abzugeben.

Lage: Das bergische Reihenendhaus befindet sich im Stadtteil Pohlhausen in Wermelskirchen.
Die Nähe zu umgebenen Wäldern und zur Sengbachtalsperre lädt zu schönen Spaziergängen ein.
Es sind mehrere Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen in wenigen PKW-Minuten zu erreichen. Zudem verkehrt eine Buslinie in der Nähe.

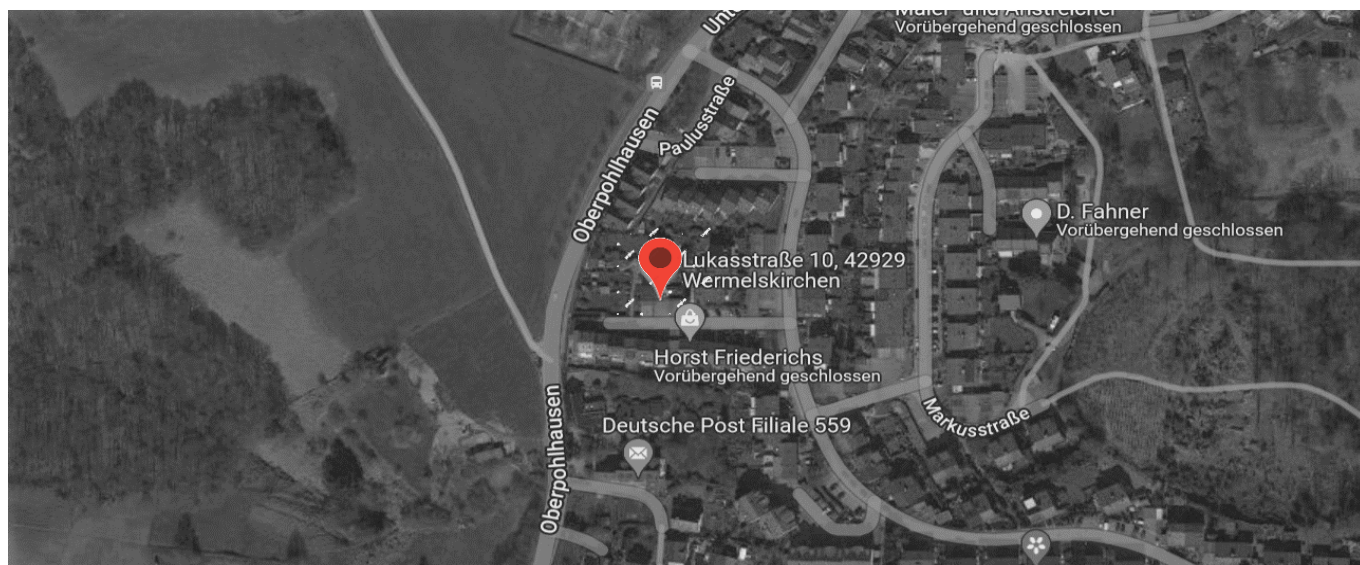
Sanierungen:

-2007: Dachfläche mit glasierten Tonziegeln und 120mm Mineralfaserdämmung

-2007: Fassade OG & DG mit Schieferbekleidung und 60mm Mineralfaserdämmung

-2008: Fassade EG mit Münchener Rauputz und 50mm Styropor-Dämmung

-2009: Heizungsanlage als Gastherme Fa. Viessmann mit integriertem Warmwasserspeicher



Fotos Erdgeschoss:



Eingang/Flur



Gäste-WC



Wohnzimmer



Küche

Fotos Obergeschoss:



Treppe zum Obergeschoss



Flur



Kind 1



Elternschlafzimmer mit Balkon



Balkon



Kind 2



Badezimmer



Flur zum Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss

Fotos Dachgeschoss:



Zimmer



Zimmer

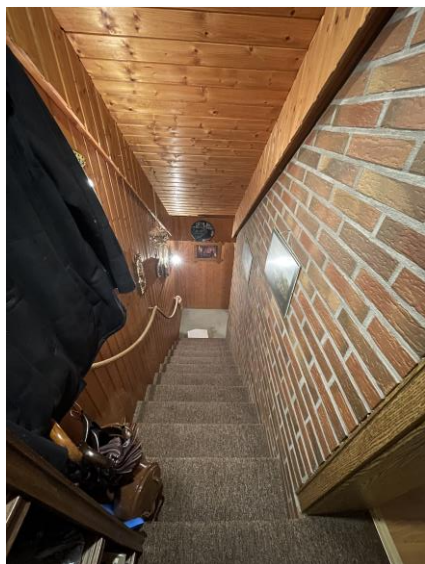


Büro



Einbauschränk

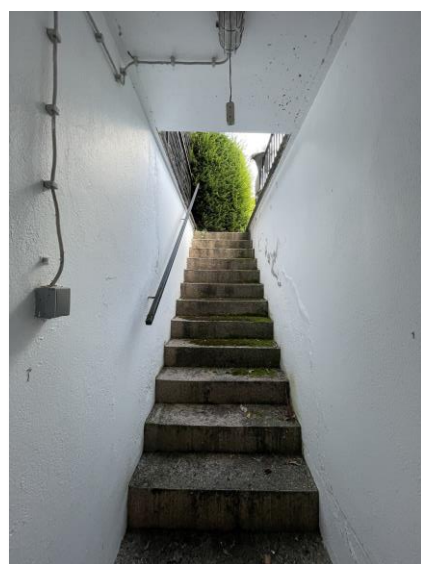
Fotos UG / Keller:



Treppe zum Keller



Werkstatt/Lager



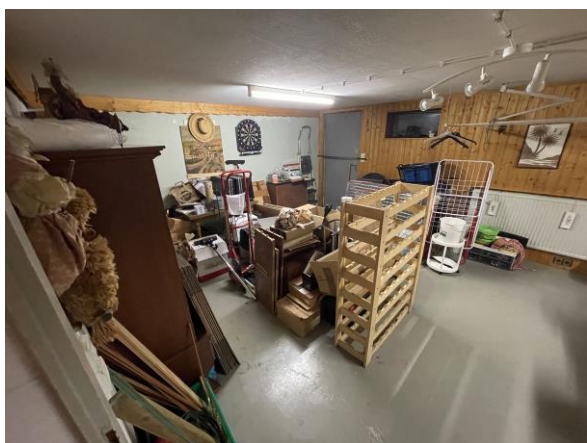
Treppe zur Terrasse



Waschen



Heizung



Hobbyraum

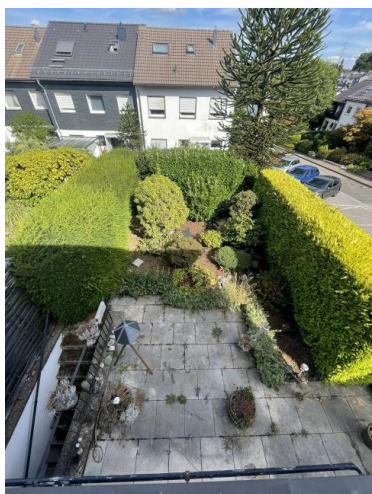


Hobbyraum

Fotos Garten West:



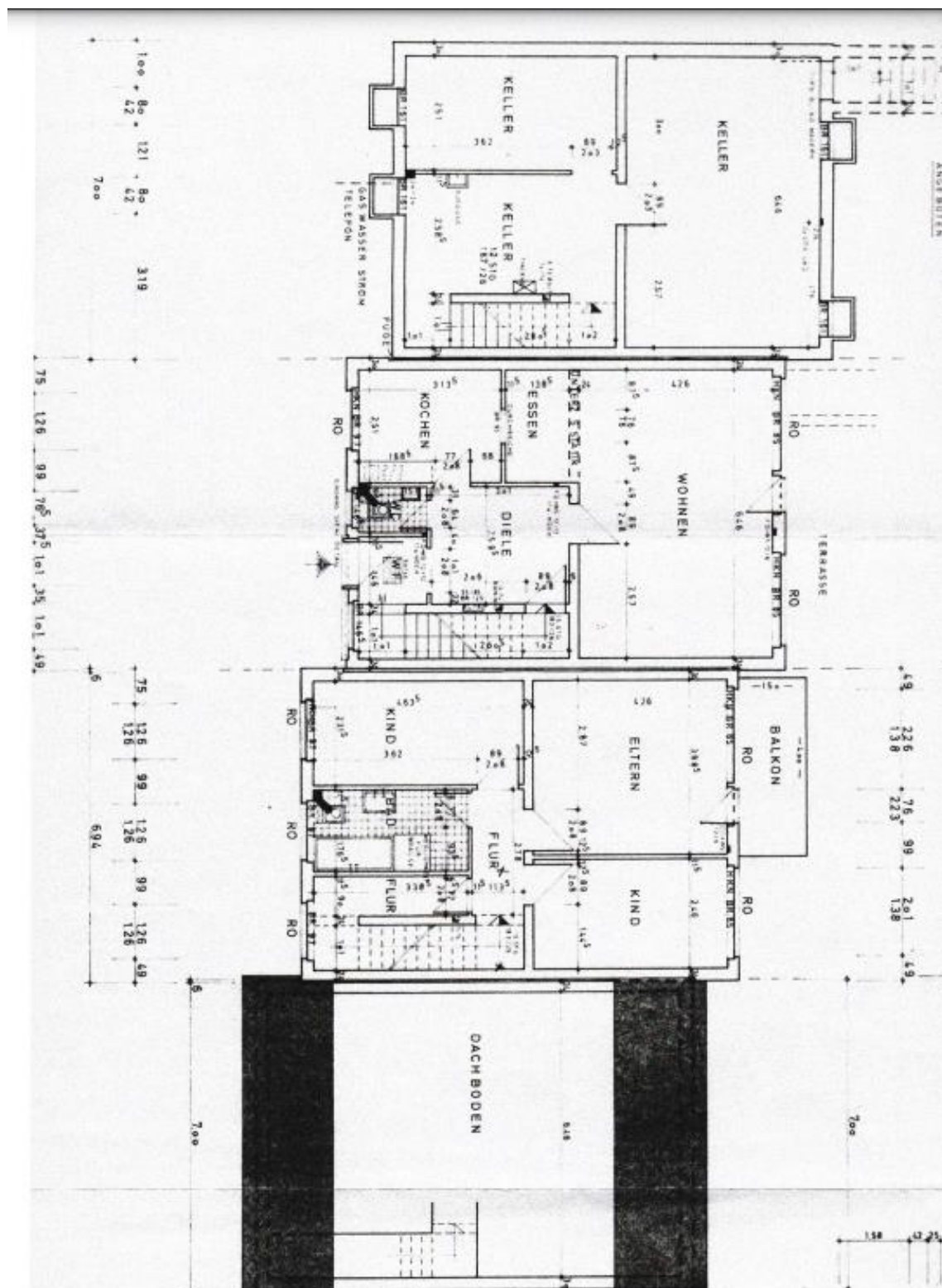
Fotos Garten Ost & Garage:



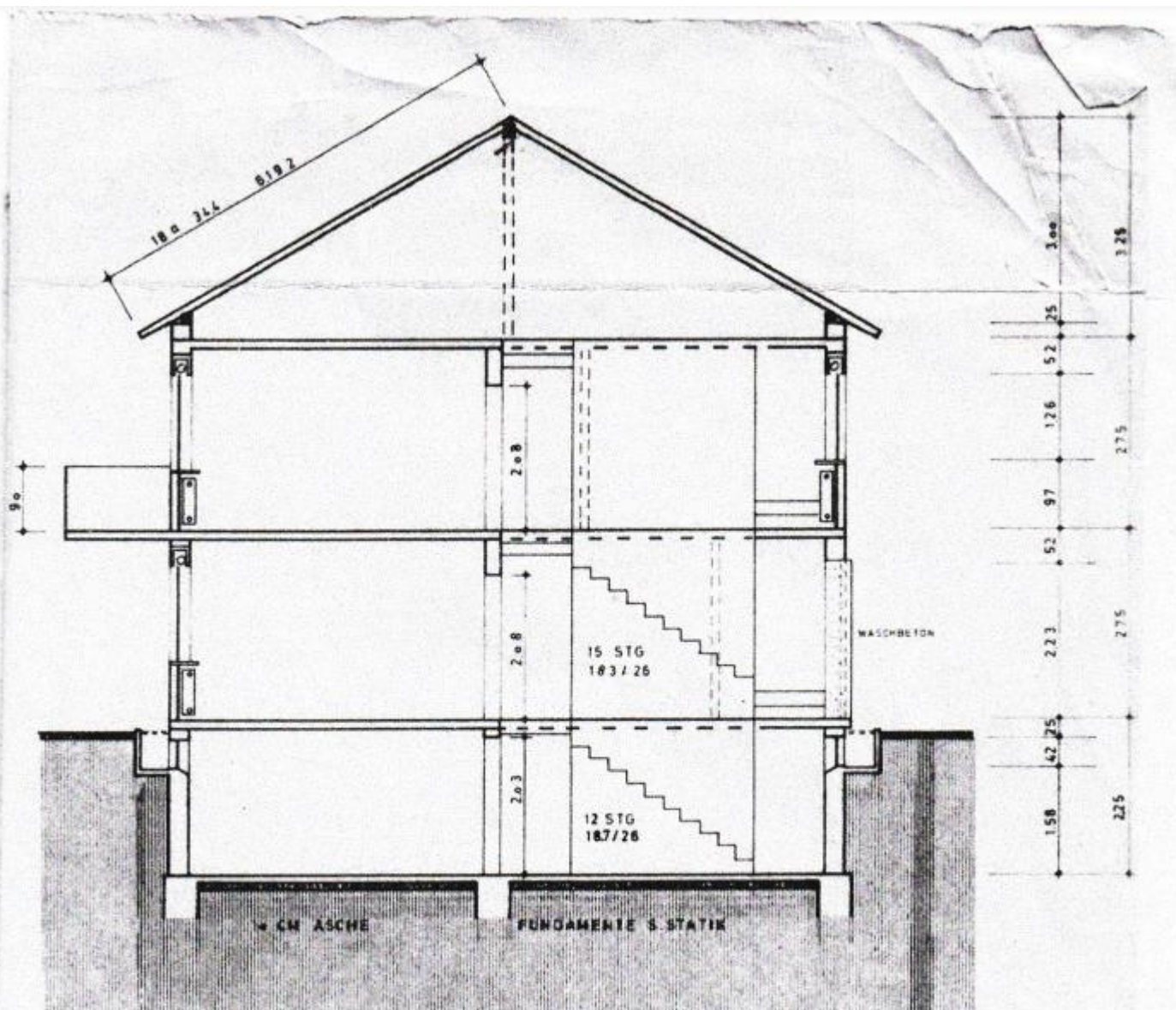
Luftbild / Flurkarte:



Grundrisse:



Schnitt:



SCHNITT

Vorliegende Unterlagen:

- Exposé
 - Grundrisse
 - Schnitt
 - Energieausweis
 - Flurkarte
 - Wohnflächenberechnung
 - Baubeschreibung
 - Gasverbrauch 2021 & 2020
 - Stromverbrauch 2021
 - Grundabgabenbescheid
 - Wohngebäudeversicherung
 - Grundbuchauszug
-

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Stellen Sie uns bitte zunächst eine Anfrage über das Kontaktformular mit den folgenden Infos zu Ihnen:

- Name / Mail / Telefonnummer
- Anschrift
- Info über Ihre Bonität

Provision für Käufer: 2,00% inkl MwSt.