

Exposé

Landhaus in Wermelskirchen **WOHNEN in der ALTEN SCHULE**



Objekt-Nr. OM-454332

Landhaus

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Rolf Kaminski

Neuenhöhe 85
42929 Wermelskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1830	Summe Nebenkosten	13.000 €
Grundstücksfläche	2.500,00 m ²	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	16,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	350,00 m ²	Schlafzimmer	10
Energieträger	Gas	Badezimmer	4
Nebenkosten	6.500 €	Stellplätze	6
Heizkosten	6.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ALTE SCHULE -zwei Geschosse mit Dachgeschoss - liegt an der B 51 am östlichen Stadtausgang von Wermelskirchen in einem parkähnlichen Grundstück von ca. 2.500m². Das Fachwerkhaus wurde 1830 als Schulgebäude gebaut , 1875 auf die jetzige Grösse erweitert und ist denkmalgeschützt .

1988 wurde es vom Besitzer von der Stadt Wermelskirchen als ehemaliges Schulgebäude mit Toilettenhaus als Nebenhaus und Schuppen gekauft

1988 wurde eine Baugenehmigung zur Umnutzung in 4 Wohnungen (Wohnungen von ca. 55m² bis ca.100 m²) erzielt. . 1988 – 1990 komplett restauriert und saniert , 1999 wurden zwei Flurstücke hinzugefügt (FST 745 - 747) , 1998 – 1999 wurde eine Garagenhalle für eigene PKW an der Ostgrenze des Grundstücks errichtet ;

2006 wurde die ALTE SCHULE nochmals an die Bedürfnisse einer dann darin gegründeten Wohngemeinschaft für DEMENZ erkrankte Personen angepasst.

Die Räumlichkeiten in der ALTEN SCHULE könnten ab dem 01.05.2026 wieder neu vermietet werden.

Ausstattung der umgebauten Räume ALTE SCHULE :

Wände , Decken , Böden nach Richtlinien 1988 hergestellt , Elektro und Sanitär Heizung komplett neu 1988-1990, Wärmedämmung nach WSV 1988 , altes Ziegeldach mit Schieferortgängen; Besonderheiten : 5 Bäder mit Dusche u.Wanne z. T. behindertenangepasst ausgeführt, zus. 2 Gäste-WCs , Atelierverglasungen im DG , Parkettböden , ., Treppenlift vom EG bis DG , teilunterkellert , zusätzliche Dachflächenfenster im DG Südseite ; sonstige Ausstattungsmerkmale n. Besichtigung

Aussenanlagen ;

Wege in Grauwacke-Natursteinpflaster , Fahrwege in Mineralgemisch mit Feinsplittauflage , parkähnliche Anlage nach Norden , kleines Wäldchen im Westen und Osten , Baumreihe mit Hecke zur Strasse , das Grundstück ist durch eine direkte Zufahrt mit Toranlage von der B 51 erschlossen und ist rundherum durch natürliche Begrenzungen , z. T. mit Maschendrahtzaun integriert , eingefasst.

Durch die besondere Lage der Schule in der parkähnlichen aber eingefriedeten Umgebung eignet sich das Gebäude für besonders zu betreuende Personengruppen.

Die zu vermietende Gesamtfläche beträgt ca. 350 m². wobei die EG Bereiche WEST + OST separat erschlossen und genutzt werden könnten. Das EG West war als Gemeinschaftsfläche mit grosser Wohnküche genutzt worden.

Das Objekt eignet sich besonders für Wohngemeinschaften, für das es auch 2006 hergerichtet wurde.

Westlich der Alten Schule wird gerade das Denkmalgeschützte Toilettenhaus (ca. 47m² + Keller) saniert und restauriert, das nach Fertigstellung ebenfalls angemietet werden kann.

Ausstattung

die Räumlichkeiten werde n in Abstimmung mit dem Mieter in einigen Bereichen nochmals renoviert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

am östlichen Ortausgang von Wermelskirchen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht von Norden



Garten nördlich

Exposé - Galerie



Garten südlich



von NordOsten mit Toilettenhau

Exposé - Galerie



von Westen



EG allgemeine Küche

Exposé - Galerie



OG nach Süden



Treppe EG-OG



Zimmer OG Nord

Exposé - Galerie



Zimmer OG Süd



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



DG nach Norden

Exposé - Galerie



Flur DG T



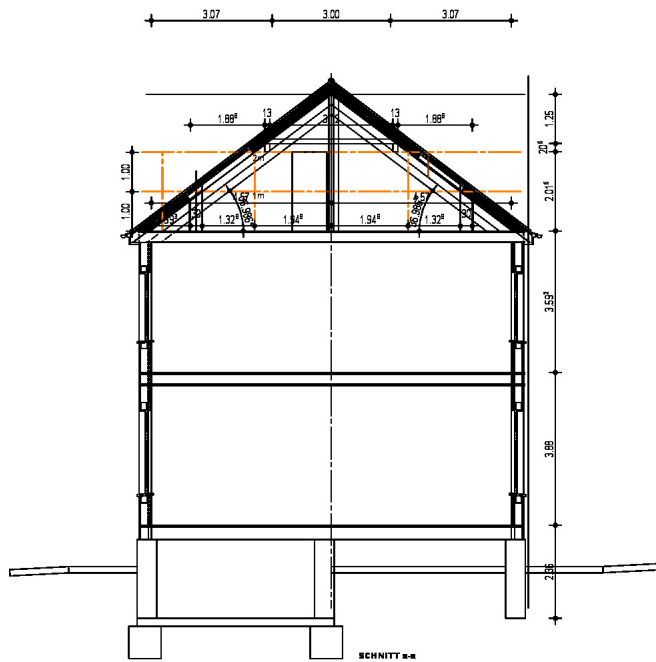
Treppe OG-DG

Exposé - Galerie



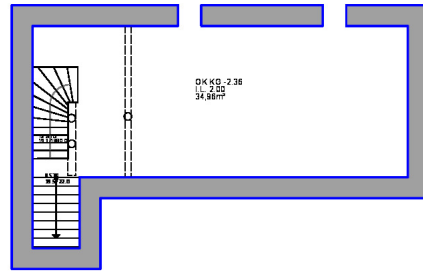
DG nach Norden

Exposé - Grundrisse



ALTE SCHULE Neuenhöhe 85, 42929 Wermelskirchen

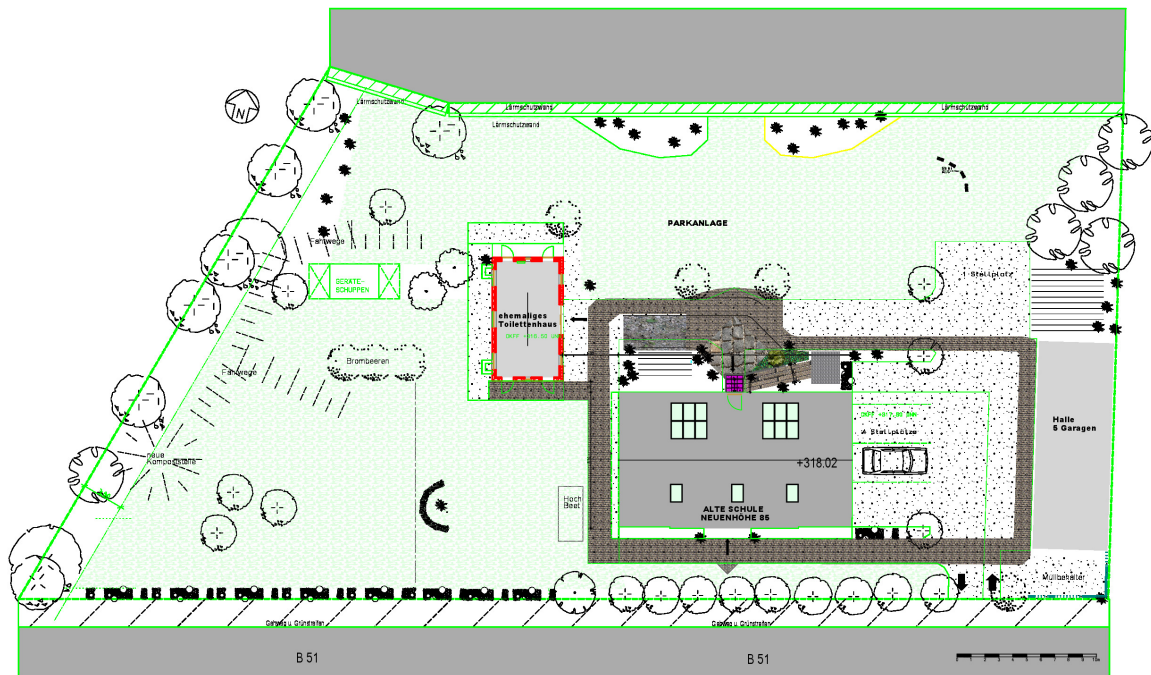
M 1:100, 10.03.2020



Grundris KG M 1:100



Exposé - Grundrisse



ALTE SCHULE Neuenhöhe 85, 42929 Wermelskirchen

AUSSENANLAGEN 2018 M 1:200 17.04.2018



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. m² Aufstellung

- ALTE SCHULE - NEUENHÖHE 85 , 42929 WERMELSKIRCHEN

Zusammenstellung der Flächen für das Pflegewohnen: m² (ermittelt nach II. BV.)

Gesamtfläche Grundstück: FST 396, +FST 745-747 : **2.449 m²**

Objekt	EG	OG	DG	gesamt	sonst ALLG.
WHG1-west		39,56			
büro		11,18			
bad		5,66			
		56,40			
WHG2-ost		45,75			
büro		8,02			
bad		5,56			
küche		7,47			
		66,80			
Flur süd		8,01			
Flur nord		8,33			
EG ges	139,54				
Zi 1	OG		11,36		
Zi 2			12,52		
Zi 3			22,08		
Zi 4			15,38		
Zi 5			14,72		
Zi 6			10,95		
Flur West			9,52		
Flur OST			7,83		
Bad W			9,85		
Bad O			10,32		
WC W			1,29		
WC O			1,75		
OG ges		127,57			
Zi 1	DG		17,16		
Zi 2			16,91		
Zi 3			15,91		
Zi 4			15,19		
Flur			8,49		
Bad			10,60		
DG ges			84,26		
Summe EG,OG,DG				351,37	
Gesamt	139,54	127,57	84,26	351,37	

aufgestellt, Bichl ,den 24.03.2025