

Remscheid

Ruhig + Zentral- Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Remscheid Mitte

CODICE OGGETTO: 25063028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300,72 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.440 m²

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25063028
Superficie netta	ca. 300,72 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	160.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

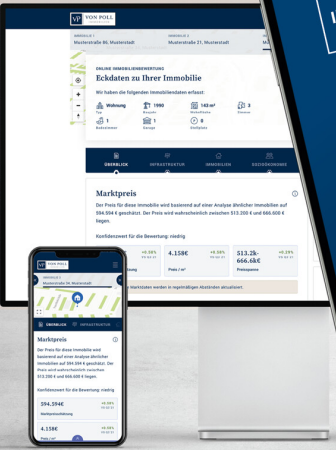
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

Una prima impressione

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Garten und vielseitigem Nutzungspotenzial

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1984 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 301,61 m² auf einem gepflegten Grundstück von rund 1.440 m². Die zentrale und dennoch angenehm ruhige Lage sowie die familienfreundliche Nachbarschaft machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit viel Gestaltungsfreiheit.

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend und eignet sich durch seine durchdachte Raumaufteilung und Ausstattung besonders für Familien, die Wert auf Komfort, Flexibilität und Wohnqualität legen.

Wohnkonzept über drei Etagen

Die Wohnbereiche erstrecken sich über drei Geschosse. Das Ober- und Dachgeschoss bilden dabei eine Wohneinheit mit rund 252 m² Wohnfläche:

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit Kamin, eine Küche, ein Büro, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer – eines davon mit direktem Zugang zum Wintergarten, in dem ein weiterer Kamin für behagliche Atmosphäre sorgt.

Vom Wohnbereich mit seinen großen Fensterfronten gelangen Sie auf die etwa 60 m² große Terrasse, die einen beeindruckenden Weitblick bietet.

Das Dachgeschoss umfasst eine zentral gelegene, offene Küche, ein geräumiges Bad sowie drei Schlafzimmer. Zwei der Zimmer verfügen über direkten Zugang zum großen Balkon.

Aufgrund des Grundrisses wäre hier auch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten möglich. Zusätzlich bestehen im Dachgeschoss weitere Ausbaureserven.

Einliegerwohnung im Erdgeschoss

Die ca. 49 m² große Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit bodentiefer Dusche. Sie eignet sich ideal als Mietobjekt, Home-Office oder für das Zusammenleben mehrerer

Generationen.

Zustand & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand mit solider Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein offenes, angenehmes Wohngefühl. Die Umgebung ist freundlich, familienorientiert und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit:

Dieses Haus bietet Ihnen viel Raum für individuelle Wohnideen – sei es für eine große Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenhaus. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vom besonderen Charme und dem vielfältigen Potenzial dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

Dettagli dei servizi

Komfortable Ausstattung & Extras:

- Zwei große elektrische Markisen spenden an heißen Tagen angenehmen Schatten.
- Ein separater Wasseranschluss im Außenbereich erleichtert die Gartenbewässerung.
- Rollläden an sämtlichen Fenstern sowie eine Dachdämmung sorgen für ein angenehmes Raumklima.
- Eine eigene Sauna mit angrenzendem Bad inklusive Dusche und Whirlpool-Badewanne bietet Entspannung pur.
- Die großzügige Doppelgarage ca. 49,74 m² bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum
- Weitere geräumige Garage ca. 17,84 m² im Erdgeschoss
- Das Sicherheitskonzept des Hauses wird durch eine Videoüberwachung ergänzt.

Technik & Energie:

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung mit Niederbrennwertkessel. Ein Gasanschluss wurde bereits bis ins Haus gelegt – somit ist ein Umstieg auf alternative Heizsysteme problemlos möglich.

Ein Glasfaseranschluss ist beantragt und ermöglicht künftig schnelles Internet – ideal für Homeoffice und Multimedia-Anwendungen.

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in zentraler und doch sehr ruhiger Wohnlage mit unverbaubarer Fernsicht zwischen Nordstraße und Haddenbrocker Straße. Die Verkehrsrgeräusche beider Straßen werden von den vorgelagerten Wohnhäusern abgeschirmt, sodass eine ungestörte Wohnnutzung gewährleistet ist. Das Haus wird von der Nordstrasse aus über einen privaten Stichweg erreicht.

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 160.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

CODICE OGGETTO: 25063028 - 42853 Remscheid

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com