

Remscheid

# NESSUNA COMMISSIONE! - Ampia casa indipendente con appartamento indipendente a Remscheid Mitte

Codice oggetto: 25063028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300,72 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.440 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 1984                                 |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                       |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 650.000 EUR                                                                   |
| Casa                  | Casa unifamiliare                                                             |
| Stato dell'immobile   | Curato                                                                        |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                                     |
| Superficie lorda      | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                         |
| 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                             | Attestato Prestazione 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



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25063028 - 42853 Remscheid

## Una prima impressione

Casa unifamiliare indipendente con appartamento indipendente, ampio giardino e potenziale versatile. Questa spaziosa casa unifamiliare, costruita nel 1984, vanta circa 301,61 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno ben curato di circa 1.440 m<sup>2</sup>. La sua posizione centrale ma piacevolmente tranquilla, insieme al quartiere ideale per le famiglie, rendono questa proprietà una casa attraente con ampia libertà di progettazione. Situata in una consolidata zona residenziale, la disposizione ben progettata e le caratteristiche della casa la rendono particolarmente adatta alle famiglie che apprezzano il comfort, la flessibilità e la qualità della vita. Concetto abitativo su tre piani: la zona giorno si estende su tre piani. Il piano superiore e la mansarda formano un'unica unità con circa 252 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Al piano superiore si trovano un ampio soggiorno e sala da pranzo open space con camino, una cucina, uno studio, un bagno e una camera da letto, una delle quali ha accesso diretto alla veranda, dove un altro camino crea un'atmosfera accogliente. Dalla zona giorno, dotata di ampie finestre, si accede alla terrazza di circa 60 m<sup>2</sup>, che offre una splendida vista panoramica. L'ultimo piano comprende una cucina open space in posizione centrale, un ampio bagno e tre camere da letto. Due delle camere hanno accesso diretto all'ampio balcone. Grazie alla disposizione degli spazi, è possibile dividere l'ultimo piano in due appartamenti separati. È inoltre possibile ampliare ulteriormente la mansarda. Appartamento al piano terra: L'appartamento al piano terra di circa 49 m<sup>2</sup> offre una zona giorno e cucina open space, una camera da letto e un bagno moderno con cabina doccia. È ideale come immobile da affittare, come ufficio o per una vita multigenerazionale. Condizioni e contesto: L'immobile è in ottime condizioni, con una costruzione solida e comfort moderni. La disposizione generosa crea un'atmosfera abitativa aperta e piacevole. Il quartiere è accogliente, a misura di famiglia e vanta ottime infrastrutture: scuole, negozi e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. In conclusione: questa casa offre ampio spazio per le vostre idee abitative individuali, che si tratti di una famiglia numerosa, di chi vive e lavora sotto lo stesso tetto o di una casa multigenerazionale. Scoprite di persona il fascino unico e le molteplici potenzialità di questa proprietà durante una visita. Non vediamo l'ora di conoscervi!

**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 m<sup>2</sup> bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum
- Weitere geräumige Garage ca. 17,84 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)