

Remscheid

# PROVISIONSFREI ! - Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Remscheid Mitte

Número da propriedade: 25063028



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

PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 300,72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.440 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25063028                                             |
| Área                   | ca. 300,72 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 4                                                    |
| Ano de construção      | 1984                                                 |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra    | 650.000 EUR                                                               |
| Natureza           | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Tipo de construção | Sólido                                                                    |
| Área útil          | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda |

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 160.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.08.2035          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1984                     |

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## O imóvel



A smartphone and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien app. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows the app's main interface with various data points and charts.

**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)

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Uma primeira impressão

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Garten und vielseitigem Nutzungspotenzial

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1984 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 301,61 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von rund 1.440 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25063028 - 42853 Remscheid

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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