

## Eine naturumgebene Traumwohnung für anspruchsvolle Menschen



## Objektbeschreibung

Hier treffen so viele positive Merkmale auf eine Immobilie zu, dass man im wahrsten Sinne des Wortes von einer Traumwohnung sprechen kann.

Interessant ist diese Maisonette für eine breite Zielgruppe. Angefangen mit dem Pärchen, das gerne großzügig wohnen möchte, bis hin zu einer Familie mit 3 Kindern ist alles dabei. Ebenso kommen Menschen mit einem hohen Anspruch an Lebensqualität und Wertigkeit voll auf ihre Kosten. Das Gebäude, in dem sich diese Wohnung befindet, hat nicht den typischen Mehrfamilienhauscharakter, sondern erweckt, von außen betrachtet, sogar eher den Eindruck, es handele sich um ein großzügiges Reihenhaus.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt sechs gepflegte Wohneinheiten. Diese Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Geschoss, hat insgesamt ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf zwei Ebenen verteilt (Untergeschoss und Obergeschoss) und bietet insgesamt fünf Zimmer, eine Küche, zwei Bäder und eine wunderschöne Loggia.

Im Untergeschoss befindet sich die Küche. Diese ist angenehm groß und bietet Platz für viele Küchenmöbel. Vorteil für Sie: die vorhandene Einbauküche, welche sich in einem ordentlichen Zustand

befindet, ist bereits im Kaufpreis inklusive und kann demnach übernommen werden. Auf dieser Ebene finden Sie zwei weitere Zimmer, welche hervorragend als Schlafzimmer genutzt werden können. Damit Sie kurze Wege haben, finden Sie hier auch ein Duschbad. Noch zu erwähnen ist der wunderschöne Wohn- und Essraum mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Loggia. Ein optisches Highlight ist die Rundtreppe, die vom Wohnraum zum Obergeschoss führt. Diese offene und großzügige Treppe wirkt einladend und vereint beide Wohnebenen auf eine harmonische Art.

Im Obergeschoss finden Sie ein weiteres Bad vor, welches mit Badewanne ausgestattet ist. Praktisch, oder? Für die schnelle Dusche steht Ihnen das Bad im Untergeschoss zur Verfügung und für das entspannte Badevergnügen das Bad im Obergeschoss. Sie finden hier zwei weitere Schlafräume vor, wobei ein Schlafräum aktuell als Wasch- und Trockenraum genutzt wird. Dieses Zimmer kann auf Wunsch mit wenigen Handgriffen (Wasser- und Abwasserleitungen kappen) zu einem Kinderschlafraum umgewandelt werden.

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, wo Sie Ihre Waschgänge alternativ erledigen können. Auch ein Fahrradkellerraum ist vorhanden.

Weiterhin steht Ihnen hier Ihr Kellerraum zur Lagerung Ihrer Utensilien zur Verfügung.

Auch für Ihr Fahrzeug ist gesorgt. Ihnen steht das Nutzungsrecht an einem Ihnen zugewiesenen Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses zur Verfügung (kein Sondernutzungsrecht).

Das Hausgeld für diese wunderschöne Maisonette-Wohnung beläuft sich auf 298 EUR im Monat und inklusive sind unter anderem Kosten wie Wasser, Hausmeister, Glasreinigung im Gemeinschaftsbereich, Gartenpflege, Grundgebühr für Kabelanschluss, Treppenhausreinigung und Winterdienst. Sie sehen, Sie bekommen hier ein Rundum-Wohlfühl-Paket, damit Sie sich auf das Wesentliche konzentrieren können.

Die Instandhaltungsrücklage zu dieser Wohnung beläuft sich auf ca. 2.500 EUR und zu der gesamten Eigentümergemeinschaft auf ca. 35.000 EUR (Stand Oktober 2022).

## Ausstattungsbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise und vollunterkellert in 1994 erbaut. Der Zustand im Allgemeinen ist aufgrund des Baujahres gut.

Das Dach ist vom Baujahr und wurde im Zuge der Bebauung mit einer Wärmedämmung versehen (14 cm).

Die gesamten Installationen (Elektro, Wasser und Heizung) stammen aus dem Baujahr und befinden sich demnach in einem guten Zustand. Hier ist kein Handlungsbedarf vonnöten.

Die Beheizung erfolgt über eine neuwertige Gas-Brennwert-Etagenheizung der Firma Viessmann, welche im Jahr 2021 erneuert wurde. Demnach profitieren Sie hier bereits von einer modernen Technik.

Weiterhin verfügt diese Wohnung über Fußbodenheizung in allen Räumen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Vorteilhaft ist die Tatsache, dass diese Wohnung mit einer Wasseruhr ausgestattet ist, damit Sie nur das bezahlen, was Sie auch tatsächlich verbraucht haben.

Die Wohnungstüren befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Das Gleiche gilt für die Wandbeläge, welche mit Raufaser versehen sind und einen weißen Anstrich mit abwaschbarer Caperol-Farbe erhalten haben.

Die Geschossdecken wurden mit schwimmendem Estrich auf Wärmedämmung und Trittschalliisolierung

Falkenhaus Immobilien GmbH - Bismarckstr. 150, 42859 Remscheid

Tel. 02191 5609014 - info@falkenhaus.com - www.falkenhaus.com

versehen.

Die Böden sind teils mit Fliesen und teils mit Laminat ausgestattet, deren Zustand als gut bezeichnet werden kann. Die Fliesen im Eingangsbereich und in der Küche sind zeitlos und modern. Auch die Bäder sind in einem Top-Zustand. Sie wurden in ca. 2007 renoviert und sehen entsprechend modern und schick aus. Das Gleiche gilt für die Bodenfliesen in der Küche und in der Diele.

Die Fenster sind ebenfalls in einem sehr guten Zustand. Alle schrägen Fenster wurden in 2022 in Kunststoff-Ausführung erneuert und verfügen über Dreifachverglasung samt Energieschallschutz (Hersteller Velux). Diese Fenster sind mit hochwertigen, vom Hersteller eingebauten, Sichtschutz- und teils mit Verdunklungsrollos ausgestattet.

Die restlichen Fenster sind in Kunststoffausführung und doppelt verglast. Der Zustand ist einwandfrei.

Die TV-Versorgung erfolgt über Kabel (Grundgebühr bereits im Hausgeld enthalten) und DSL ist laut Angaben der Telekom mit einer Geschwindigkeit bis 250 MBit/s selbstverständlich vorhanden.

## Lagebeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung befindet sich in der Teichstr. 3 in Hückeswagen. Die Straße ist verkehrsberuhigt, idyllisch und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Wenn Sie doch mal im Außenbereich entspannen möchten, steht Ihnen im Untergeschoss dieser Wohnung eine wunderschöne Loggia zur Verfügung. Diese Loggia ist ca. 5.5 m<sup>2</sup> groß und idealerweise nach Süden ausgerichtet, damit Sie vollends von der Nachmittagssonne profitieren können. Sehr praktisch ist der unmittelbar an die Loggia angrenzende Abstellraum, damit Sie Ihren Grill, Ihre Gartenmöbel und sonstige Utensilien mit kurzen Wegen aufbewahren können.

Hinzu kommt noch der Ausblick in die gepflegten Nachbargärten und die Natur. Es macht einfach Riesenspaß auf dieser Terrasse zu sitzen, die Seele baumeln zu lassen, dabei die Privatsphäre zu genießen und einfach loszulassen. Und wenn Sie mal unabhängig von der Jahreszeit lecker grillen möchten, einfach den Grill rausholen und der Spaß kann beginnen.

Wie bereits in der Objektbeschreibung erwähnt, steht Ihnen das Nutzungsrecht an einem Ihnen zugewiesenen Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses zur Verfügung (kein Sondernutzungsrecht). Ihrem Besuch steht der große kostenlose Parkplatz an der Schnabelsmühle zur Verfügung, der in ca. 2 Minuten Fußweg entfernt liegt. Einfach praktisch.

Wenn Sie Kinder haben, freuen sich diese, im nahegelegenen Stadion Schnabelsmühle Fußball spielen zu können (ca. 100 Meter). Auch ein Tennisplatz ist in ca. 60 Metern fußläufig erreichbar.

Ca. 1 km entfernt finden Sie einen Aldi und einen REWE-Markt um Ihre Einkäufe für den Alltag zu erledigen.

Der nächstgelegene Kindergarten ist ca. 0,8 km, Grundschule ca. 1.8 Km, Hauptschule ca. 0,7 km und die nächstgelegene Realschule ca. 1,5 km entfernt und daher fußläufig erreichbar. Und wenn die Kinder oder Sie auf den Bus angewiesen sind, so erreichen Sie die nächste Bushaltestelle in ca. 0,6 km. Weiterhin steht Ihnen der ?Bürgerbus Hückeswagen e. V.? zur Verfügung, der an der Schnabelsmühle 4 Halt macht.

Aufgepasst: Bis zur Wupper sind es ca. 250 Meter Luftlinie und bis zur Wupper-Wanderbrücke ca. 350 Meter. Sollten Sie einen Vierbeiner haben oder gerne in der Natur wandern oder joggen, in ca. 400 Metern werden Sie fündig.

Das Schloss Hückeswagen mit dem sehenswerten Heimatmuseum erreichen Sie in ca. 1 km.

Hückeswagen bietet nicht nur eine über 925-jährige Geschichte, die an vielen Orten der Stadt lebendig wird, sondern auch eine aktive und moderne Stadt, die dem Bewohner wie dem Touristen viel zu bieten hat.

Die Einwohnerzahl in Hückeswagen beläuft sich auf ca. 15.000 Einwohner (Stand 2022).

Besonders in der Sommerzeit ein Ziel für Besucher aus nah und fern sind die Bever- und die Wuppertalsperre. Sie laden zum Baden, Segeln, Wandern und vielem mehr ein. Auf dieser Seite erhalten Sie Informationen und erste Eindrücke über die Bever- oder Wuppertalsperre für Ihren nächsten Ausflug.

Ob touristische Angebote oder Freizeitgestaltung: Hückeswagen hat für jeden etwas zu bieten.

## Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: TEI3HUFR.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Fernandes, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse [?fernandes@falkenhaus.com?](mailto:?fernandes@falkenhaus.com?).

Sofern Interesse an eine Innenbesichtigung besteht, bitten wir Sie vorab eine DISKRETE Außenbesichtigung durchzuführen und uns anschließend per Email oder über das Kontaktformular des entsprechenden Immobilienportals 3-4 Terminvorschläge mitzuteilen. Gerne können Sie dort auch Ihre Fragen stellen, wir werden Ihnen umgehend eine Antwort zukommen lassen.

Ferner benötigen wir dafür Ihre vollständigen Kontaktangaben (postalische Adresse, Vor- und Nachname, Telefon und E-Mail-Adresse). Grundsätzlich können Sie mit einer Antwort auf Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden rechnen.

Wurde keine E-Mail zugestellt? Prüfen Sie bitte zunächst Ihren SPAM-Ordner (Werbefilter) bzw. die Schreibweise der von Ihnen hinterlegten E-Mail-Adresse. Leider verhindern diese Filterfunktionen teilweise nicht nur den Empfang unerwünschter Werbe-E-Mails, sondern auch den Empfang sämtlicher automatisch erzeugter E-Mails. Sofern das Problem weiterhin besteht, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Eine auf diese Immobilie passende Finanzierung können wir Ihnen gerne anbieten, schließlich ist es von enormer Wichtigkeit, eine auf die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierung inkl. attraktiver Verzinsung zu finden. Als unabhängige Finanzierungsexperten stehen wir Ihnen gerne zur Seite, damit Sie als Kunde über die verschiedenen Varianten, samt aller Vor- und Nachteile, informiert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Für weitere Immobilien-Angebote besuchen Sie uns direkt auf unserer Homepage, unter [WWW.FALKENHAUS.COM](http://WWW.FALKENHAUS.COM).

[Read More](#)