

Wohnen in begehrter,
verkehrsberuhigter und
naturnaher Lage von
Remscheid



Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist aufgrund der üppigen Wohnfläche insbesondere für größere Familien geeignet, die viel Platz benötigen oder eine flexible Nutzung als Wohn- und Arbeitsraum wünschen. Der Anbau eignet sich beispielsweise gut für eine kleine Praxis oder Kanzlei, da der Kundenzugang direkt am Eingangsbereich liegt. Ein weiteres Highlight für Familien mit Kindern ist der große Garten, der jede Menge Möglichkeiten bietet, mehr dazu unter der Lagebeschreibung. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus wäre auch möglich, da jede Etage über eine eigene Küche und ein eigenes Bad verfügt.

Dieses Einfamilienhaus bietet insgesamt ca. 152 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und ist aufgeteilt in vier Schlafräume, zwei Bäder, einen großen Wohn- und Essraum und zwei Küchen. Sie sehen, Flexibilität pur. Es besteht auch die Möglichkeit, die obere Ebene separat zu vermieten oder später von Ihren Kindern autark nutzen zu lassen.

Speziell der Wohnraum im Erdgeschoss ist erwähnenswert, da er äußerst großzügig geschnitten ist und variable Nutzungsmöglichkeiten bietet. Tageslicht ist aufgrund der vielen Fenster vorhanden, was ein hervorragendes Wohngefühl vermittelt. Sofern Sie einen weiteren Schlafraum benötigen, können Sie den Wohnraum verkleinern, indem Sie ihn aufteilen, so, wie es in der Vergangenheit war.

Die Küche im Erdgeschoss ist ein weiterer Pluspunkt. Das sollten Sie sich ansehen! Nicht nur die Großzügigkeit, sondern auch das Flair kombiniert mit dem Zugang zum Garten und zur eigenen Terrasse ist im Alltag sehr angenehm und nützlich. Genießen Sie die schönen Sonnentage im Außenbereich mit kurzen Wegen in Ihre Küche. Unmittelbar neben der Küche ist die bereits erwähnte Terrasse, welche mit Gas und Wasser ausgestattet ist. Somit können Sie dort eine Außenküche aufstellen und Grillnachmittage bei schönem Wetter genießen. Mehr dazu unter der Lagebeschreibung. Die vorhandene Einbauküche ist von einem Schreiner auf Maß gefertigt worden und kann auf Wunsch kostenlos übernommen werden. Sofern Interesse besteht, sprechen Sie uns darauf an.

Im Anbau stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, die entweder als Schlafräume oder beispielsweise für ein kleines Gewerbe genutzt werden können. Diese Räume sind besonders groß geschnitten und gut nutzbar.

Im oberen Teil des Hauptgebäudes befindet sich das Dachgeschoss, das bei Bedarf autark genutzt werden könnte. Lediglich die Zähler für Wasser und Strom müssten installiert werden. Hier finden Sie ein weiteres Bad (Größe identisch mit dem Bad im Erdgeschoss), eine Küche und zwei Räume die als Wohn- und Schlafräum genutzt werden könnten. Alternativ könnte die Küche zweckentfremdet und dort ein autarker Raum realisiert werden, beispielsweise ein weiterer Schlafräum. Bei dieser Variante hätten Sie dann im oberen Bereich insgesamt drei Schlafräume und ein Bad.

Im Kellerbereich finden Sie einen Wasch- und Trockenraum, um Ihre Waschgänge bequem zu erledigen. Selbstverständlich steht Ihnen im Kellerraum weitere Nutz- und Staufläche für Ihre Utensilien zur Verfügung (insgesamt ca. 60 m²). Das Hauptgebäude (ohne Anbau) ist komplett unterkellert. Eine eigene Sauna im Kellerbereich bietet Ihnen die Möglichkeit für entspannte, schweißtreibende Stunden. Weitere Nutzfläche befindet sich im Spitzboden des Hauptgebäudes, welcher wohnlich ausgebaut wurde.

Für Ihre Fahrzeuge stehen diverse Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz davor. Falls Sie mehr Parkfläche benötigen, bietet Ihr weitläufiges Grundstück (933 m²) die Möglichkeit dazu. Sie haben die Wahl.

Die Grundabgaben für diese Immobilie belaufen sich auf monatlich ca. 87 EUR (Grundsteuer, Entwässerung, Abfallentsorgung und Straßenreinigung samt Winterdienst). Die Wohngebäudeversicherung beläuft sich auf günstige ca. 32 EUR im Monat.

Bitte beachten Sie, dass eine Beurkundung dieser Immobilie erst zum 01.09.2023 erfolgen kann, so dass ein Einzug ca. einen Monat später stattfinden könnte.

Ausstattungsbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 in Massivbauweise (zweischaliges Mauerwerk) und vollunterkellert erbaut und im Jahr 1983 um einen Anbau in Massivbauweise erweitert. Es sind diverse Sanierungen und Renovierungen erforderlich.

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine Gasbrennwertheizungsanlage aus dem Jahre 2009, welche sich in einem guten Zustand befindet. Die Heizkörper wurden 1993 erneuert. Die Warmwasserversorgung im Erdgeschoss erfolgt über diese Heizungsanlage und im Dachgeschoss über einen Gas-Warmwassererzeuger, welcher im Bad installiert ist.

Die Elektroinstallationen samt Steckdosen und Lichtschaltern im Bereich des gesamten Hauptgebäudes (also im Erd- und Dachgeschoss) sind 2015 komplett erneuert worden und entsprechen dem aktuellen

Stand der Technik. Die Installationen im Anbau sind aus 1983 und soweit in einem ordentlichen Zustand.

Die Fenster sind allesamt in Holz Ausführung, isolierverglast und wurden 1984 eingebaut. Einige kleine Holzfenster im Dachgeschoss (Dachschrägen) sollten erneuert werden.

Die Innenwände im Hauptgebäude wurden allesamt 2015 renoviert und befinden sich in sehr gutem Zustand. Sie sind mit Feinputz versehen, was besonders schick aussieht. Die Tapeten im Anbau sind aus dem Baujahr, wobei eine Auffrischung ganz nach Ihrem eigenen Geschmack erfolgen könnte.

Die Fußböden im Erdgeschoss sind in Massiv- und im Dachgeschoss in Holzbauweise. Die Bodenbeläge im gesamten Gebäude sind in hochwertiger Parkettausführung und teils mit Fliesen versehen (Baujahr 2015). Diese befinden sich in einem guten Zustand. Die Farben sind modern und zeitgemäß. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

Die Bäder sind in den 90er Jahren erneuert worden und bedürfen einer Auffrischung nach Ihrem Geschmack. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und bringen Sie Ihre eigene Note ein.

Die Türen im Hauptgebäude wurden auch 2015 erneuert und der Zustand ist einwandfrei. Die Türen im Anbau sind aus dem Baujahr und weisen lediglich geringe Alltagsgebrauchsspuren auf.

Die Außenkellerwände weisen allesamt Feuchtigkeit auf. Hier sollte ein Fachmann zu Rate gezogen werden, um zu ermitteln, inwieweit eine Sanierung erforderlich ist. Ebenso weist die Wand im Flurbereich des Erdgeschosses, die unmittelbar an die Dusche grenzt, Abplatzungen im Putz auf.

Das Dach des Hauptgebäudes ist aus dem Baujahr und befindet sich augenscheinlich, dem Alter entsprechend, in einem ordentlichen Zustand. Im Spitzboden ist eine Dämmung (ca. 10 cm) vorhanden. Das Flachdach des Anbaus bedarf einer Erneuerung.

Die Fassade des Haupthauses wurde im Jahr 1990 an beiden Giebelseiten mit Wärmedämmung versehen und anschließend verschiefert.

Ein freier Kaminschacht für einen Holzofen ist eventuell vorhanden, da die Immobilie über insgesamt vier Schächte verfügt und nur einer davon in Betrieb ist.

Der TV-Empfang erfolgt über SAT und DSL ist vorhanden. Weiterhin ist bereits Glasfaser bis ins Haus verlegt worden und wartet nur auf die Freischaltung durch die Telekom.

Lagebeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich am Falkenberg 38 in Remscheid-Süd (Falkenberg). Hierbei handelt es sich um eine begehrte, verkehrsberuhigte und naturnahe Lage.

Der Stadtteil Falkenberg ist in Remscheid besonders gefragt und ein Magnet für Menschen, die gepflegt wohnen möchten. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern in lockerer Bebauung, was ein besonderes Wohnflair bietet. Hier macht Wohnen einfach Spaß!

Diese Immobilie bietet im Außenbereich diverse Freizeitmöglichkeiten, welche das Herz eines jeden Eigentümers höher schlagen lassen.

Besondere Erwähnung verdient hier die großzügige, überdachte Terrasse mit ca. 16 m², welche sich ideal für entspannte Momente eignet. Einen besonderen Pluspunkt bieten Ihnen die bereits vorhandenen Gas- und Wasseranschlüsse, die es Ihnen ermöglichen, dort eine Außenküche zu realisieren. Der direkte Zugang zu Ihrer Küche garantiert Ihnen kurze Wege bei Grillnachmittagen mit Freunden. Die Terrasse ist

idealerweise direkt nach Süd-West ausgerichtet, was eine gute Sonnenausbeute garantiert.

Darüber hinaus ist ein massives Gartenhaus in zweischaliger Ausführung mit ca. 20 m² vorhanden und eignet sich hervorragend als Hobby- oder Bastelraum. Hier können Sie auf Wunsch einen Heizkörper anschließen, wie es in ferner Vergangenheit der Fall war. Tageslicht ist durch die vorhandenen Fenster gegeben, so dass Sie eine optimale Flexibilität in der Nutzung haben.

Wie bereits erwähnt, beläuft sich die Grundstücksgröße auf 933 m², was Ihnen immense Nutzungsmöglichkeiten bietet. Da das Gebäude leicht seitlich positioniert ist, steht Ihnen auf der linken Grundstücksseite sehr viel freie Fläche zur Verfügung. Diese können Sie ideal für Ihre Kinder gestalten, beispielsweise mit einem Kinderplanschbecken, einer Rutsche oder einem Klettergerüst. Auch können Sie das Grundstück umzäunen, falls Sie einen Vierbeiner haben oder als Sicherheitsmaßnahme für Ihre Kinder.

Auf der rechten Grundstücksseite können Sie, wie bereits erwähnt, weitere Stellplätze realisieren. Andernfalls stehen für Ihren Besuch ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist wie folgt: Bis zum nächsten Kindergarten und zur nächsten Grundschule sind es ca. 1,2 km. Die nächstgelegene Hauptschule erreichen Sie in ca. 2,6 km, die Realschule in ca. 3,5 km und das Gymnasium in ca. 3,8 km. Ein Spielplatz für Ihre Kinder ist fußläufig in ca. 1 km zu erreichen (Erholungsgebiet Kuckuck).

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Hülle und Fülle am Zentralpunkt, ca. 1,5 km entfernt. Möchten Sie dafür die öffentlichen Verkehrsmittel in Anspruch nehmen, so befindet sich in ca. 0,7 km die nächstgelegene Bushaltestelle. Auch Ihre Kinder werden sicherlich davon profitieren.

Falls Sie auf die Autobahn angewiesen sind, erreichen Sie in ca. 3,3 km die nächste Auffahrt auf die A1.

Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: FA38RSSTR.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Fernandes, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse fernandes@falkenhaus.com.

Sofern Interesse an einer 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 bieten wir Ihnen gerne an. Es ist schließlich 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 sind.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Für weitere Immobilien-Angebote besuchen Sie uns direkt auf unserer Homepage, unter WWW.FALKENHAUS.COM.

[Read More](#)