

## Harmonische Eleganz und weiträumiges Wohnen in naturnaher Lage



## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sehr stilvolle, vielseitige und repräsentative Immobilie.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss und Teilunterkellerung bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 15 m<sup>2</sup> auf den Terrassenanteil.

Diese Immobilie punktet innen wie außen. Der Innenbereich dieses Hauses ist geprägt von Platz und Flair. Der Außenbereich überzeugt durch den, mit sehr viel Liebe zum Detail, angelegten Garten und dem insgesamt sehr charakteristischen und großen Grundstück.

Diese Eigenschaften im Außenbereich sind bereits zu erkennen, sobald Sie vor dem Haus stehen. Das Haus ist so gut positioniert, dass es vorne wie hinten viel Platz bietet.

Weitere Informationen zum Außenbereich finden Sie unter der Rubrik – Lagebeschreibung – .

Das Erdgeschoss ist derzeit in 2 autarke Wohneinheiten aufgeteilt. Sehen Sie sich zum besseren Verständnis unsere Grundrisse an.

Beim Betreten des Hauses erreichen Sie die große Wohndiele, die bereits das Platzangebot erahnen lässt. Hier finden Sie das Gäste-WC und die Treppe zum Obergeschoss, wie auch zum Keller.

Der ursprüngliche Grundriss wurde dahingehend geändert, dass die 2 Schlafräume auf der linken Gebäudeseite durch eine Öffnung verbunden und der hintere Raum um Küchenanschlüsse erweitert wurde. Zusätzlich hat diese Einheit auch einen eigenen und direkten Zugang zum Badezimmer erhalten. Diese Wohnvariante käme z.B. für diejenigen zum Tragen, deren erwachsene Kinder mit im Haushalt leben und einen eigenen abgeschlossenen Bereich erhalten sollen oder auch für die eigenen Eltern. Ideal und zu erwähnen ist auch, dass diese Einheit über einen eigenen Balkon verfügt, der über den Ess- und Küchenraum zu erreichen ist. Dieser bietet einen herrlichen und unverbaubaren Blick ins Grüne.

Auf der rechten Gebäudeseite kommen diejenigen zum Wohngenuß, die große Platzansprüche haben und ein sehr anspruchsvolles Ambiente erwarten.

Der Wohnbereich bietet nämlich viel Platz für Ihre Wohnideen und ist zudem mit einem Kamin (Bestandsschutz) ausgestattet, der im Winter für behagliche Momente sorgt.

Aller Räume sind durch die großen Glaselemente lichtdurchflutet und daher sehr wohnfreundlich.

Vom Wohnraum wie auch vom Essraum haben Sie Zugang auf die große sonnenverwöhnte Terrasse.

Der Essraum, als offene Variante zum Wohnraum, grenzt direkt an die Küche.

Die Küche inklusive aller Elektrogeräte ist bereits im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch übernommen werden.

Im großen Wohnraum wurde nachträglich eine sehr gut begehbare Treppe zur Einliegerwohnung eingebaut. Diese Treppe kann ohne großen Aufwand wieder entfernt werden, falls Sie doch z.B. die Vermietung bevorzugen. Die Einliegerwohnung hat selbstverständlich einen eigenen Außenzugang und bietet ca. 63 m<sup>2</sup>, verteilt auf Küche, Diele, Badezimmer, Wohnraum und ein Schlafzimmer.

Die Räume sind alle gut dimensioniert und bieten viele Stellmöglichkeiten.

Auch eine Terrasse kann für die Vermietung angeboten werden, damit auch die Mieter von dieser wunderschönen grünen Umgebung profitieren können.

Falls Sie doch die Eigennutzung präferieren, dann haben Sie genügend Raum und Platz für Ihre Familie.

Das Dachgeschoss, mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche, ist mit einem Badezimmer, zwei weiteren Räumen und einem Abstellraum ausgestattet.

Schauen Sie sich hierzu unsere umfangreiche Bildgalerie an.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet einen sehr großen Vorratsraum, wie auch derzeit eine Bar für die Festlichkeiten.

Auch der Waschraum und der Heizraum mit angrenzendem Öltank sind im Keller zu finden.

Sie sehen, diese Immobilie hat wirklich viele Vorzüge, daher lade ich Sie gerne zur nächsten Besichtigung ein.

## Ausstattungsbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahre 1975 in Massivbauweise auf einem 1.115 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Das Fundament wie auch der Kellerboden bestehen aus einem Stampfbeton.

Das Kelleraußenmauerwerk wurde mit Schwerbetonsteinen konstruiert und die Innenwände mit Kalksandsteinen. Die Decke zum Keller ist aus Stahlbeton und die Decke zum Dachgeschoss aus Holzbalken.

Die Beheizung dieser Immobilie erfolgt über eine Öl-Zentralheizungsanlage aus dem Jahre 1996.

Die Heizungssteuerung wurde in 2015 erneuert und die Wartung der Heizungsanlage findet in

Falkenhaus Immobilien GmbH - Bismarckstr. 150, 42859 Remscheid

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

regelmäßigen Abständen statt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Heizung, ohne Durchlauferhitzer.  
Das Haus ist mit zwei Wasseruhren ausgestattet (1x Haupthaus und 1x Einliegerwohnung).

Das Erdgeschoss wurde komplett und fachmännisch von innen gedämmt, was für eine Heizkosteneinsparung sorgt. Zudem haben Sie die Möglichkeit, einen Großteil des Erdgeschosses mit dem hochwertigen Brunner-Kamin zu beheizen.

Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass Sie optional ein Waldgrundstück erwerben können, welches an die angebotene Immobilie grenzt und somit als Holzlieferant für Ihren Kamin dienen kann. Falls Sie Interesse haben sollten, sprechen Sie uns bitte darauf an.

Die Dacheindeckung (Frankfurter Pfanne) ist aus dem Baujahr der Immobilie und der Bereich der Nutzfläche im Dachgeschoss und die Geschossdecke sind bereits mit Wärmedämmung versehen.

Die Fenster sind allesamt aus diversen Baujahren in Kunststoff- oder Holz Ausführung und wurden über die Zeit sukzessive modernisiert.

Im Wohnbereich im Erdgeschoss links wurden die Fenster im Jahre 2015 ausgetauscht.

Im Dachgeschoss sind die Rahmen geblieben und die Scheiben wurden 2006 ersetzt.

Die großen Glasscheiben der Fenster im Erdgeschoss sind aus 2006 und daher auf einem aktuellen Stand.

Ausgestattet sind die Fenster mit Rollläden, die elektrisch betrieben werden, lediglich ein Fenster im Badezimmer des Erdgeschosses wird manuell betätigt.

Die Elektroleitungen sind aus dem Baujahr und die TV-Versorgung erfolgt über eine SAT-Anlage als Dachinstallation. Es sind derzeit zwei Fernsehanschlüsse im Erdgeschoss und jeweils ein Anschluss für Dachgeschoss und Untergeschoss vorhanden. DSL liegt vor und derzeit wird eine Geschwindigkeit von 50 Mbit/s genutzt.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Die Innentüren weisen kaum Gebrauchsspuren auf und sind demnach in einem neuwertigen Zustand.

Die Oberböden sind überwiegend mit Fliesen und Parkett ausgelegt.

Das Haus verfügt derzeit über insgesamt 3 Badezimmer und ein Gäste-WC.

Die Badezimmer im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind bereits modernisiert. Das Badezimmer in der Einliegerwohnung und das Gäste-WC bedürfen einer Auffrischung.

Verleihen Sie dieser Immobilie Ihren eigenen Geschmack und Sie werden ein wahres Schmuckstück vorfinden.

## Lagebeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie befindet sich inmitten einer kleinen Hofschafft, daher sehr verkehrsberuhigt und sehr naturbezogen, in Radevormwald Dahlerau.

Dahlerau ist der nördlichste Ortsteil der Wupper-Orte und ist nur ca. 5 km von Wuppertal-Beyenburg entfernt.

Hier schlagen Sie tatsächlich die Brücke zwischen Wohnen inmitten der Natur und trotzdem guter Anbindung an die Nachbarstädte.

Naturliebende Ausflügler finden hier viele Wandermöglichkeiten entlang der Wupper.

Kinder können hier beruhigt spielen und vollends die Natur genießen, was heutzutage eine Rarität ist.

Die Bushaltestelle ist lediglich ca. 200 Meter entfernt und ermöglicht z.B. eine Verbindung nach Wuppertal-

Falkenhaus Immobilien GmbH - Bismarckstr. 150, 42859 Remscheid

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

Barmen. Von Barmen aus können Sie alle weiteren Destinationen erschließen, wie z.B. weitere Zugverbindungen nach Wuppertal oder zu den Schulen.

Die Highlights im Innenbereich setzen sich, wie gesagt, auch im Außenbereich fort. Das Grundstück weist einen guten Schnitt vor und das Haus ist sehr gut positioniert.

Die Nachbarbebauung ist nicht dicht, sondern locker angeordnet.

Da es sich um eine Anliegerstraße handelt, ist hier kein Verkehrslärm vorhanden.

Der Garten bietet viele Nutzungsmöglichkeiten, auch und vor allem für Kinder. Hier stellt das Aufstellen von Spielgeräten keine Herausforderung dar und die Umgebung bietet ohnehin viel zu Erkunden.

Weiterhin stehen Ihnen zwei Terrassen zur Verfügung. Die große Terrasse, die an den Wohn- und Essraum angrenzt, ist ca. 31 m<sup>2</sup> groß und nach Süd-West ausgerichtet, daher mit Sonnengarantie. Die zweite kleinere Terrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Einliegerwohnung und ist nach Süd-Ost ausgerichtet. Angenehm ist die Tatsache, dass Ihre Privatsphäre gewährleistet ist, da die Terrassen ziemlich blickgeschützt sind.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist reichlich Platz vorhanden.

Ihnen stehen insgesamt 3 Garagen und mindestens vier weitere Stellplätze zur Verfügung. Weiterhin wurde auch ein übergroßer Stellplatz realisiert, damit auch das Wohnmobil Platz findet.

Sie sehen und lesen bereits, dass hier keine Wünsche offengelassen werden.

Mit dem schwungvollen Titel – Stadt auf der Höhe – ist eine zweifache Deutung verbunden. Zum einen ist Radevormwald eine der höchstgelegenen Städte im Regierungsbezirk Köln (an der höchsten Stelle 421 m über NN), zum anderen drückt sich darin ein berechtigter Stolz der Stadt und ihrer Bürger auf die Wohn- und Lebensqualität aus.

Radevormwald ist eine der ältesten Städte im Bergischen Land mit ca. 25.000 Einwohnern. Eine behutsame Denkmalpflege hat in Radevormwald das typisch bergische Fachwerk mit der Schieferverkleidung bewahrt. Mit Liebe erhaltene und gepflegte Häuser und Brücken prägen das Gesicht der Stadt.

Radevormwald lebt gut mit und von der Industrie, da die Stadt von keiner Branche abhängig ist. Weit gefächert ist das Spektrum, von dem die kleinen, mittleren und größeren Unternehmen der Bergstadt leben und für die die Stadt im Osten des Ortes ein attraktives und gut zu erreichendes Industriegebiet geschaffen hat, das ständig wächst.

Im deutschen und internationalen Sport genießt Radevormwald den Ruf einer Sportstadt, die sich vor allem dem Breitensport widmet.

Auch die Bildung kommt hier nicht zu kurz, denn vom Kindergarten bis zum Gymnasium ist alles vorhanden. Bei der Sanierung der Innenstadt entstanden ein kommunikativer und handelsintensiver Komplex sowie eine Fußgängerzone.

## Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: NEVALL2.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Salvatore Vella, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse [vella@falkenhaus.com](mailto:vella@falkenhaus.com).

Für weitere Bilder zu dieser Immobilie oder ADRESSAUSKÜNFTE können Sie unser Exposee in Digitalform per E-Mail anfordern.

Bitte beachten Sie, dass wir Adressauskünfte nur per E-Mail durchgeben können. Dafür benötigen wir lediglich Ihre vollständigen Kontaktangaben (postalische Adresse, Vor- und Nachname, Telefon und E-Mail-Adresse).

Immobilienportale bieten über die Kontaktformulare eine komfortable Möglichkeit dazu. Grundsätzlich können Sie mit einer Antwort auf Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden rechnen.

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.

Haben Sie keine E-Mail erhalten? 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](#)