

Für das anspruchsvollere  
Wohnen - exklusive  
Maisonette-Wohnung mit  
Fernblick

<b>HU2RS</b>	<b>249.800€</b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>
Immobilien-ID	Zu Verkaufen	Wohnfläche
<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1997</b>
Schlafzimmer	Badezimmer	Baujahr



## ImmobilienDetails

<b>Zimmer insgesamt</b>	4
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Anzahl Etagen</b>	3,0
<b>Etage</b>	3
<b>Hausgeld</b>	499 €
<b>Kaufpreis</b>	249.800 €
<b>Anzahl Außenstellplätze</b>	2
<b>Nutzfläche</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Separate WCs</b>	2
<b>Balkone</b>	3
<b>Wohneinheiten</b>	1
<b>Art der Ausstattung</b>	Standard
<b>Befeuernung</b>	Gas

<b>Bodenbelag</b>	Fliesen, Teppich
<b>Badausstattung</b>	Dusche, Badewanne
<b>Stellplatzart</b>	Freiplatz
<b>Baujahr</b>	1997
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Letzte Modernisierung</b>	2023
<b>Immobilie ist verfügbar ab</b>	sofort

## Merkmale

- ✓ Abstellraum
- ✓ Gartennutzung
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Keller
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Rollläden
- ✓ Wasch-/Trockenraum

## Objektbeschreibung

Liebhaber von Maisonette-Wohnungen kommen hier voll auf Ihren Geschmack.

Diese nicht alltägliche Immobilie hat sehr viele Vorzüge und einige Highlights. Für diejenigen, die diesen Wohnungsstil schätzen, werden viele Wünsche zur Realität.

Diese zum Kauf angebotene Wohnung verfügt über 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über zwei Etagen verteilt.

Durch die ideale Positionierung des Hauses profitieren Sie von genügend Lichteinfall, was dieser Wohnung zusätzlich Flair und Gemütlichkeit verleiht.

Wenn Sie die Wohnung betreten, befinden Sie sich in der großzügigen Diele, die auch die Treppe zur oberen Einheit beherbergt. Somit ist die Treppe optimal gelegen, fernab von Wohn- oder Schlafräumen. Dementsprechend sind alle übrigen Räume bestmöglich nutzbar.

Auf der unteren Etage befindet sich derzeit das sehr große Schlafzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>), welches wirklich viel Platz zum Stellen und gestalten bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Balkone, eine echten Rarität. Des Weiteren erreichen Sie auf dieser Ebene das Ess- und Wohnzimmer sowie die Küche, was dem Trend des offenen und gemeinsamen Wohnens gerecht wird.

Dieser offene Wohn- und Küchenraum bietet ebenfalls Zugang zu dem nach Süd-West ausgerichteten Balkon. Abschließend finden Sie auf dieser Ebene noch das innen liegende Badezimmer mit Wannenbad. Nicht zu vergessen, den großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum. Dieser Raum ist wirklich äußerst praktisch!

Über die erwähnte Treppe führt der Weg nach oben zu den weiteren Schlafräumen und dem zweiten Badezimmer. Hier kommt wieder die Exklusivität zum Tragen. Eines der Zimmer ist sage und schreibe 33 m<sup>2</sup> groß und das andere 19 m<sup>2</sup>, mit Zugang auf den dritten Balkon. Also haben beide Zimmer Ihre Vorzüge.

Das eine Zimmer setzt seine Akzente nicht nur in der Größe, sondern bietet noch ein Panoramafenster, welches sich vom Boden bis zur Decke erstreckt. Dadurch bekommt dieser Raum einen sehr eigenen Stil und lädt wirklich zum Wohnen ein. Je nach Personenhaushalt, wäre dieses Zimmer auch ideal als Wohnzimmer nutzbar.

Das zweite Zimmer bietet ebenfalls genügend Platz und ist ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Abgerundet wird es durch den nach Süd-Ost gelegenen Balkon. Um nicht nur exklusiv sondern auch praktisch wohnen zu können, finden Sie hier noch das Badezimmer mit Dusche.

Ein Kellerraum ist ebenfalls vorhanden. Er befindet sich im Bereich der Tiefgarage.

Falls Sie einen Stellplatz für Ihr Auto in Betracht ziehen, so sind bereits 2 Stellplätze im Preis inklusive (Doppelparker).

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst!

## Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Selbstverständlich sind alle Etagen des Hauses mit einem Personenaufzug erreichbar. Für Sie heißt das: von der Tiefgarage bzw. vom Kellergeschoss bis zu Ihrer Wohnung können Sie den Aufzug nutzen und demnach komplett auf das Treppensteigen verzichten.

Aufgrund des Baujahres (1997) befinden sich die Wohnung sowie das Haus in einem guten Zustand. Der Zustand der Technik als auch der Bausubstanz ist in einem zeitgemäßen Zustand.

Die Fassade ist mit einem Wärmedämm-Außenputz und zusätzlich mit Wärmedämmung versehen. Die gesamte Fassade wurde in 2023/2024 neu gestrichen und sieht entsprechend neuwertig und sehr gepflegt aus.

Die Innenwände der Wohnung sind mit Raufaser versehen und der Zustand ist zufriedenstellend. Alle tragenden Wände sind in Kalksandstein-Ausführung und die Außenwände natürlich in Beton.

Die Geschossdecken sind in Stahlbeton-Ausführung, ausgenommen die Decken zum Dachgeschoss, diese sind in Holzkonstruktion.

Auch die Dachschrägen in den Wohnräumen des Spitzboden-Geschosses sind mit Dämmung ausgestattet.

Dies macht sich im geringen Gasverbrauch bemerkbar.

Die Oberböden im Dachgeschoss sind mit Teppich ausgelegt, die Böden im unteren Bereich teilweise mit Parkett und Fliesen. Hier könnten Sie Ihre eigene Note einbringen und eine Erneuerung in Betracht ziehen.

Das Dach ist aufgrund des neueren Baujahres in Ordnung und es stehen keine umfangreichen Arbeiten an, also ein weiterer Grund sorgenfrei in die Zukunft zu blicken.

Die Fenster und Fenstertüren aus dem Baujahr der Immobilie sind in Holz Ausführung und verfügen über Doppelverglasung.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gas-Heizungsanlage und Warmwasser erfolgt in der Küche über ein Untertischgerät, in den Badezimmern über einen Durchlauferhitzer.

Sanitär- und Elektroinstallation entsprechen aufgrund des Baujahres den heutigen technischen Anforderungen.

Die Badezimmer sind beide allseitig raumhoch mit farbneutralen Fliesen versehen, sowie auch die Bodenflächen. Beide Räume befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Damit Sie nur so viel Wasser zahlen, wie Sie verbrauchen, ist die Wohnung mit Wasseruhren ausgestattet, die sich in den Badezimmern befinden.

Der Energieausweis liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 88,7 kWh aus.

Der TV Empfang erfolgt über Kabel und die Grundversorgung ist bereits im Hausgeld inklusive. DSL ist über den Telefonanbieter vorhanden.

Die Wohnung ist derzeit unvermietet und kann demnach schnellstens bezogen werden.

Falls Sie als Kapitalanleger gerne Ihr Geld in diese Immobilie investieren möchten, nachfolgend einige Informationen. Die möglichen Mieteinnahmen für die Wohnung belaufen sich auf ca. 1.014 bis 1.065 Euro im Monat, was einen m<sup>2</sup>-Preis von 7,14 EUR bis 7,50 EUR ergibt. Der Doppelparker ist aktuell für 40 EUR im Monat vermietet (je Stellplatz 20 EUR). Das entspricht insgesamt einer Monatskaltmiete von 1.105 EUR im Monat (ausgehend von 7,50 EUR je m<sup>2</sup>) und einer Jahreskaltmiete in Höhe von 13.260 EUR.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt aktuell 499 EUR im Monat, inkl. sind unter anderem Heizkosten, Wasserkosten, Instandhaltungsrücklage, Aufzugswartung, Schneeräumung, Gartenpflege, usw. Das Hausgeld für die beiden Stellplätze beläuft sich auf 48 EUR im Monat.

Für Kapitalanleger: Die nichtumlagefähigen Kosten belaufen sich aktuell auf monatlich ca. 184 EUR für die Wohnung und auf ca. 33 EUR für den Doppelparker.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich zum 31.10.2023 auf ca. 296.669 EUR. Die Rücklage für die Tiefgaragenstellplätze betrug zum 31.12.2022 ca. 17.320 EUR.

Fazit: Die Ausstattung sowie der Zustand sind aufgrund des Baujahres gut. Wenn Sie nichts von der Stange haben möchten und etwas Individuelles suchen, gepaart mit den heutigen Ansprüchen des modernen Wohnens, dann sind Sie hier genau richtig.

## Lagebeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich mitten im »Herzen« von Remscheid und die Lage ist als gut zu bezeichnen.

Um auch von »Innen« das »Außen« zu genießen, können Sie, wie bereits beschrieben, von der großen Auswahl an Balkonen profitieren. Somit haben Sie 3 Balkone und dementsprechend 3 Möglichkeiten im Außenbereich zu entspannen. Ein Süd-Balkon ist vom Wohnraum aus zugänglich, ein weiterer Balkon vom Schlafräum im Untergeschoss aus und ein dritter Balkon im Obergeschoss steht Ihnen auch noch zur Verfügung.

Die Infrastruktur und die Nähe zum Zentrum nehmen beim Wohnen eine immer wichtigere Rolle ein. Hier haben Sie auch in Zukunft die Garantie auf Nahversorgung und Preisstabilität.

Bis zum Allee-Center sind es nur ca. 1.5 km. Hier finden Sie eine Vielzahl an unterschiedlichsten Geschäften. Bis zur Hindenburgstraße ist es nur ca. 0,6 km, also einen Spaziergang entfernt.

An den genannten Entfernungen zu diesen zentralen Plätzen können Sie schon die Lage dieser Wohnung einschätzen.

Ein weiterer Vorteil ist, dass der Bus direkt vor dem Haus hält und Sie nach nur einer Haltestelle im Zentrum sind. Somit haben Sie auch die Option, das Öfteren Ihre Autos auf Ihren zwei Stellplätzen stehen zu lassen. Sehr angenehm ist die Tatsache, dass das Garagentor mit Fernbedienung bedient wird.

Falls Kinder mit zum Haushalt gehören, erreichen Sie den nächsten Kindergarten in ca. 1 km, die nächste Grundschule in ca. 0,35 km, die nächste Realschule in ca. 1 km und das Gymnasium in ca. 0,7 km Entfernung.

Remscheid gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Land in Nordrhein-Westfalen mit ca. 114.000 Einwohnern.

Die Stadt im Bergischen bietet ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis in einem überdachten Einkaufszentrum sowie einer ausgedehnten Haupteinkaufsstraße. Grünanlagen und Stadtplätze geben Gelegenheit zum Ausruhen.

Auch beim gastronomischen Angebot kommt jeder auf seinen Geschmack. Nouvelle Cuisine oder typisch bergisch, italienisch, spanisch, türkisch, asiatisch... die Speisekarten in den Restaurants sind so international, wie die Menschen, die in Remscheid leben.

## Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: HU2RS.

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

## Energiebedarf

### **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

88,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

C

### **Energieeffizienzklasse**

## Grundriss untere Wohnebene



## Grundriss obere Wohnebene

