

Gartenwohnung mit 163 m² Wohn- und Nutzfläche in guter und naturnaher Lage

ASP26DIRS

Immobilien-ID

219.900€

Zu Verkaufen

80 m²

Wohnfläche

2

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1960

Baujahr



Immobilien details

Zimmer insgesamt	3
Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Etagen	2,0
Etage	1
Hausgeld	268 €
Kaufpreis	219.900 €
Anzahl Garagenstellplätze	1
Nutzfläche	83 m ²
Separate WCs	1
Befeuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Badausstattung	Dusche, Fenster im Badezimmer
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2013
Immobilie ist verfügbar ab	sofort

Merkmale

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

Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird Sie begeistern. Egal ob Innen- oder Außenbereich, hier bekommen Sie viel Wohnkomfort und Qualität in guter Lage.

Die Wohn- und Nutzfläche dieser Eigentumswohnung beläuft sich (ohne Kellernutzfläche) auf ca. 126 m². Diese Wohnung ist sowohl für Familien mit großem Platzbedarf als auch für Zweipersonenhaushalte, die viel Raum und Flexibilität an das Wohnen beanspruchen, interessant.

Die Fläche erstreckt sich auf das Ober-, Dach- und Untergeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 80 m², verteilt auf 3 Zimmer.

Die Räume sind alle sehr gut dimensioniert und bieten einen optimalen Schnitt für das Positionieren Ihrer Einrichtungsmöbel. Der Wohnraum ist mit einer Fläche von ca. 30 m² versehen und bietet, aufgrund der Großzügigkeit, die Möglichkeit, hier ebenfalls den Essraum zu platzieren.

Somit hätten Sie auf dieser Ebene noch zwei weitere Schlafräume.

Zuletzt wurde ein Raum als separates Esszimmer genutzt, da nur ein Schlafraum benötigt wurde.

Die sehr gepflegte Küche ist als reine Kochküche konzipiert. Sie kann gerne übernommen werden und ist bereits im Kaufpreis inklusive. Falls Sie in den Genuss einer großen Kochküche kommen möchten, besteht die Möglichkeit, die Wand zum angrenzenden Raum zu öffnen. Hier sollte ein Fachmann zurate gezogen werden. Somit hätte der neu geschaffene Raum eine Größe von ca. 22 m².

Das Badezimmer und der WC-Raum befinden sich voneinander getrennt und sind in einem neuwertigen Zustand. Mehr dazu finden Sie unter der Rubrik Ausstattung.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Dachgeschoss mit einer Nutzfläche (wohnlisch ausgebaute Nutzfläche) von 46 m², was laut der Teilungserklärung, dieser Wohneinheit zur alleinigen Nutzung überlassen wurde. Somit bietet diese Wohnung den großen Pluspunkt einer sehr flexiblen Verwendbarkeit, zumal auch im Dachgeschoss ein weiteres Badezimmer zu finden ist.

Zwar entsprechen die Farben des Badezimmers nicht den aktuellen modernen Ansprüchen, jedoch sind

bereits die Anschlüsse vorhanden, was einen sehr großen Vorteil bietet.

Sie können sich auf dieser Ebene weitere Hobby- oder Arbeitsräume einrichten und haben somit viel mehr Platz in Ihrer Wohnung.

Des Weiteren trumpft diese Wohnung mit einem eigenen Gartenanteil (Sondernutzungsrecht von ca. 248 m²), der mit einem Gartenhaus aus 2008 und einer Terrasse, die an das Gartenhaus grenzt, ausgestattet ist. Mehr zum Garten finden Sie unter der Lagebeschreibung.

Im Kellergeschoss sind dieser Wohnung insgesamt zwei Kellerräume zugeordnet. Es gibt noch einen weiteren Kellerraum zur gemeinschaftlichen Nutzung, der ideal als Fahrradkeller genutzt werden kann. Die insgesamt nutzbare Fläche im Kellergeschoss für diese Wohnung beläuft sich auf 37 m².

In einem der Kellerräume sind auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zu finden. Optional können die Elektrogeräte auch in das Dachgeschoss gestellt werden, das ebenfalls über die Anschlüsse und einen Trockenraum verfügt.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass dieser Wohnung eine Garage zugeordnet wurde, die Sie trockenen Fußes ins Haus, in den erwähnten möglichen Fahrradraum, führt.

Ideal ist auch, dass Sie vor der Garage ein weiteres Auto parken können.

Falls Sie dazu optieren sollten, die Wohnung zu vermieten, liegen die zu erwartenden Mieteinnahmen bei realistischen 640 EUR (entspricht einer Miete von 8 EUR/m²) im Monat für die Wohnung, 50 EUR monatlich für die Garage und noch weitere 138 EUR (3 EUR/m²) für die Nutzung des Dachgeschosses als Nutzfläche. Dies entspricht insgesamt einer monatlichen Gesamtmiete von 828 EUR und einer Jahresmiete von 9.936 EUR.

Sie sehen, bei dieser Wohnung vereinen sich wirklich viele Vorzüge.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie mit uns eine individuelle Besichtigung für Ihr neues Zuhause.

Ausstattungsbeschreibung

Diese gut ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1960.

Erstellt wurde die Immobilie in Massivbauweise und der Zustand innen sowie außen ist neuwertig und gepflegt.

Der Garten sowie auch die Gemeinschaftsflächen, wie Treppenhaus und Kellerräume, werden sehr akkurat gehalten.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus lediglich zwei Einheiten und hat daher den Charakter eines Einfamilienhauses.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung aus 2022 und das Warmwasser wird über den Geyser (ebenfalls über Gas) gewonnen.

Der letzte Fassadenanstrich wurde vor ca. 10 Jahren vorgenommen und wirkt immer noch sehr sauber und neuwertig.

Die Giebelseiten der Immobilie wurden in 2008 gedämmt und mit Naturschiefer versehen.

Das genaue Jahr der Dacheindeckung ist unbekannt und wird auf eine Modernisierung in den 1990er

geschätzt.

Im Zuge der damaligen Modernisierung wurde eine Zwischensparrendämmung angebracht. Lediglich im Bereich des Trockenraumes im Dachgeschoss wurde keine Dämmung eingebaut.

Die Fenster sind in Kunststoffausführung aus dem Jahre 1979 und in einem sehr guten Zustand. Im Jahre 2005 wurden nachträglich Rollläden angebracht, die elektrisch betrieben werden. Eine neue Haustüre wurde im Jahr 2008 eingebaut.

Das genaue Jahr der Elektroinstallationen ist unbekannt und wird auf das Baujahr des Hauses geschätzt.

Die Geschossdecken sind in Massivbauweise konzipiert und die Oberböden im Ess- und Wohnraum sind mit Parkett ausgelegt. Das Schlafzimmer verfügt über einen Teppichboden und der Rest der Räumlichkeiten ist mit Fliesen versehen.

Das Bad mit separatem WC-Raum ist in modernem Stil gehalten und wurde vor erst ca. 8 Jahren sehr ansprechend modernisiert.

Der Bedarfsenergieausweis mit einem Wert von 175 kWh liegt vor.

Trotz der hoch angesetzten Parameter an die Gebäudeeffizienz kann dieser daher als positiv angesehen werden.

Der TV-Empfang wird durch eine Antenne (Dachinstallation) gewährleistet.

Glasfaser wurde bereits ins Haus gelegt, jedoch noch nicht in die Wohnung.

Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 268 EUR, was alle Kosten beinhaltet, wie z.B. die Heiz- und Wasserkosten, Kosten für die Grundabgaben wie auch die Versicherungskosten und Allgemeinstrom.

Die bis dato monatlich gezahlte Rücklagenzuführung beträgt 80 EUR. Der Rücklagenstand für das gesamte Haus beläuft sich auf derzeit ca. 1.600 EUR. Die letzte Heizung-Modernisierungsmaßnahme wurde aus dem Rücklagenkonto gezahlt.

Da die Wohnung aktuell nicht vermietet ist, steht einem zeitnahen Einzug nach Vereinbarung nichts im Weg.

Lagebeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung liegt Am Sieper Park 26 in Remscheid, einer sehr schönen ruhigen Wohngegend, eingebettet von der Natur. Da es sich um eine Nebenstraße handelt, wohnen Sie fernab des täglichen Verkehrslärms, aber dennoch mit gutem Bezug zur Stadtmitte. Hier finden Sie eine perfekte Symbiose aus städtischer Anbindung und ländlicher Ruhe.

Ihre direkte gewachsene Nachbarschaft setzt sich größtenteils aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Zu Ihrem neuen Zuhause gehört ein gut dimensionierter, sehr liebevoll und gepflegt gestalteter Garten. Die ideale Süd-West Lage bietet einen wunderschönen Ort zur Entspannung. Diese günstige Ausrichtung ermöglicht Ihnen von einer optimalen Sonneneinstrahlung zu profitieren. Da die Sonne Sie den größten Teil des Tages begleitet, haben Sie hervorragende Bedingungen für gemütliche Stunden im Freien, für entspannende Gartenarbeit oder für gesellige Zusammenkünfte mit der Familie oder mit Freunden.

Auch Ihre Kinder finden hier einen idealen Spielplatz direkt vor der Haustür. Sie können ihrer Phantasie freien Lauf lassen und spielerisch die Natur erkunden.

Dem möglichen Vierbeiner bietet der Garten ebenfalls viel Platz zum Herumtollen.

Ein klein angelegter Teich verleiht diesem schönen Garten noch zusätzlich eine besonders idyllische Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist das Gartenhaus. Es bietet neben einer schönen Optik Platz für Ihre Gartenmöbel und Gartengeräte. Da wird die Gartenarbeit zu einer angenehmen Freizeitbeschäftigung.

Für weitere Erholung liegt der nächste Waldweg gleich auf der anderen Seite der Straße; perfekt für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse direkt von der Haustür aus.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine eigene Garage im Haus und der Stellplatz vor der Garage zur Verfügung. Ihre Besucher finden ausreichende Parkmöglichkeiten direkt in der Straße.

Die zentrale Lage der Immobilie punktet außerdem durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung. 2 Kindergärten und 2 Grundschulen befinden sich in direkter Nähe, weitere Schulen in der näheren Umgebung; der nächste Kindergarten liegt nur ca. 0,7 km, die nächste Grundschule gerade mal ca. 500 Meter entfernt. Alle weiterführenden Schulen erreichen Sie bequem und nachhaltig mit dem ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 350 Metern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im nur ca. 1,3 Kilometer entfernten Stadtzentrum. Dort finden Sie ebenfalls eine Vielzahl an unterschiedlichen Geschäften für eine ausgedehnte Shoppingtour. Eine gute Ärzte- und Apothekenversorgung ist in Remscheid gleichermaßen gewährleistet.

Über die nahegelegene Nordstraße erreichen Sie schnell alle Stadtteile Remscheids sowie die Verbindungsstraße in die umliegenden Nachbarstädte Wuppertal, Solingen, Wermelskirchen, Radevormwald oder Hückeswagen.

Remscheid gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Städtedreieck Remscheid, Solingen, Wuppertal in Nordrhein-Westfalen. Remscheid ist mit ca. 114.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Bergischen Land.

Die bergische Natur mit ihren vielfältigen Grünanlagen und Parks, wie z. B. dem 2,9 km entfernten Stadtpark oder z.B. dem Müngstener Brückenpark sowie das abwechslungsreiche Kulturangebot bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder einfach nur zum Ausruhen und Genießen. Für Kinder stehen zudem zahlreiche Spielplätze zur Verfügung.

Auch beim gastronomischen Angebot bekommt jeder etwas für seinen Geschmack.

Nouvelle Cuisine, typisch Bergisch, Italienisch, Spanisch, Türkisch oder Asiatisch; die Speisekarten in den Restaurants sind so international und vielfältig, wie die Menschen, die in Remscheid leben.

Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: ASP26DIRS.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Vella, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse vella@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.

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

175,00 kWh/(m²·a)

F

Energieeffizienzklasse

Grundriss Wohnung



Grundriss Dachgeschoss

