

Remscheid – Remscheid-Zentrum

# Einzigartiger, denkmalgeschützter Wohnraum in zentraler Lage (inkl. Mieteinnahmen)

**CODICE OGGETTO: 24063011**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 716 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24063011               |
| Superficie netta    | ca. 225 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1880                   |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 699.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Stato dell'immobile               | Ammodernato   |
| Superficie lorda                  | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

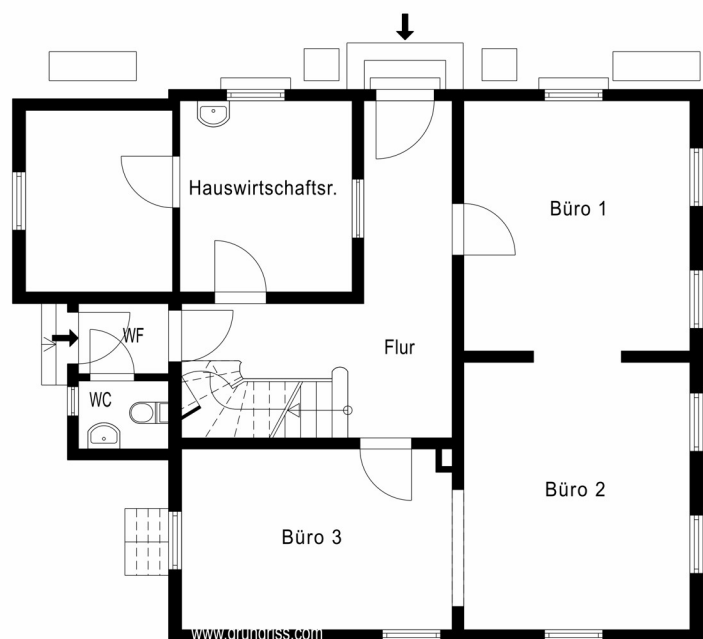
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

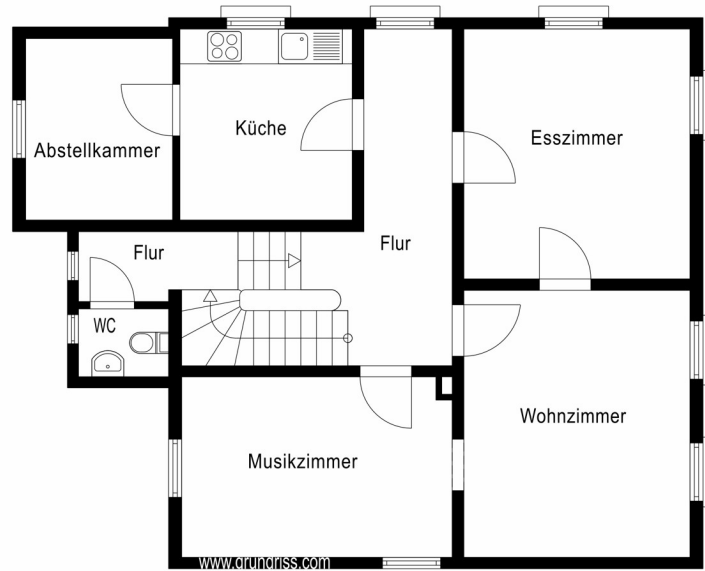
CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## Planimetrie



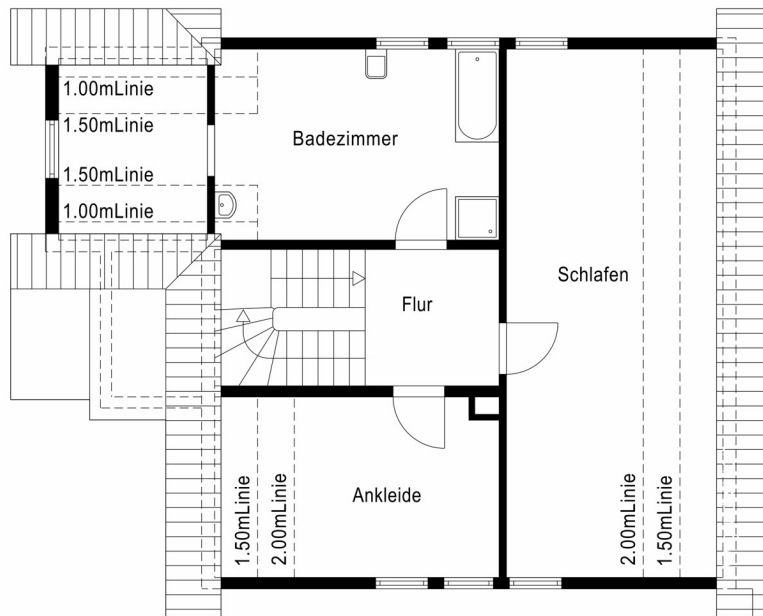
0 1 2 3 4 5m

Erdgeschoss



0 1 2 3 4 5m

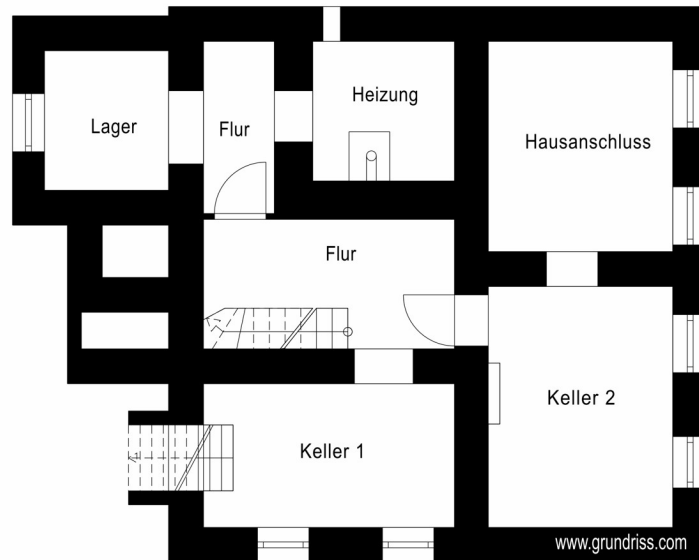
Obergeschoss



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss





0 1 2 3 4 5m

### Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum**

## Una prima impressione

Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1880 steht unter Denkmalschutz und wurde seit 2008 aufwändig saniert und modernisiert. Die hochwertige Ausstattung des Hauses umfasst eine neuwertige Einbauküche der Firma „Prisma“ mit Neff-Einbaugeräten. Einen freistehender side-by-side Kühlschrank der Marke Samsung, moderne Designer-Deckenleuchten namenhafter Hersteller wie „Artemide“ und „Catellani & Smith“ und Schalter- und Steckdosen der Marke „Gira“. Die Kernsanierung im Jahr 2008 erfolgte, um den heutigen Standards gerecht zu werden. So wurden unter anderem alle Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen erneuert, die Fassade verschiefert und der Dachstuhl komplett erneuert. Der Außenanstrich erfolgte zuletzt im Jahr 2018. Weitere Modernisierungen folgten in den Jahren darauf. So wurden im Herbst 2023 zwei Pelletöfen (6 kW) installiert, um das Haus effizient zu beheizen. Eine weitere Besonderheit – und Vorteil bei Ihrer Finanzierung - bietet Ihnen eine gesicherte Mieteinnahme von ca. 742,52 Euro monatlich netto (8.910 € netto p.a.). Diese resultieren aus der Vermietung der Außenflächen im hinteren Grundstücksteil an einen etablierten Gastronomiebetrieb. Dieser befindet sich hinter dem Wohnhaus gelegen. Aufgrund dieser Tatsache ist das Grundstück 2009 nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetz in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt worden. Die hier zu veräußernden Eigentumsverhältnisse dieser Immobilie belaufen sich auf 750/1.000 Miteigentumsanteile am Gesamteigentum, garantieren also eine absolute Mehrheit. Das Wohnhaus verfügt zudem über das alleinige Sondernutzungsrecht der gesamten Grundstücksfläche. Daher die Möglichkeit der Verpachtung dieser. Details hierzu erläutern wir Ihnen gerne persönlich. Auch eine baurechtliche Umnutzung von Wohn- in Gewerbenutzung dürfte unproblematisch möglich sein, da die Immobilie bis 2018 ausschließlich gewerblich genutzt wurde (Blumenladen, Ausstellungsfläche. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen und Dokumente zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum**

## Dettagli dei servizi

Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie ca. 225 qm Wohnfläche über drei Etagen mit insgesamt acht Zimmern. Derzeit werden im Erdgeschoss drei sehr repräsentative Räume als Büros genutzt und die Wohnnutzung erstreckt sich über die beiden Obergeschosse.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in ein historisches Entree mit originalen Marmorfliesen. Linksseitig befinden sich die drei Büroräume hintereinander gelegen aber dennoch separat nutzbar. Die Räumlichkeiten verfügen über stilvolle Altbaulement wie hohe Decken, Stuckverzierungen und originale Holzfenster. Eine maßgefertigte Terrassentür führt Sie in den liebevoll gestalteten Garten mit Terrasse und einer bienenfreundlichen Bepflanzung. Hier sind Sträucher und Pflanzen in Kombination mit Kunstgegenständen so platziert worden, dass diese Sie vor Blicken und Ihnen – trotz der zentralen Lage – Privatsphäre im Außenbereich gewahrt bleibt.

Im Erdgeschoss ordnet sich des Weiteren ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste- WC an.

Das erste Obergeschoss beherbergt die einzigartige individuelle Küche, welche offen gestaltet aber dennoch separiert zu Ess- und Wohnbereich angeordnet ist. Dieses durchdachte Raum- und Wohnkonzept wird modernsten Ansprüchen mehr als gerecht. Ebenso befinden sich hier das Esszimmer und Wohnzimmer sowie ein weiteres Gäste-WC.

Im Dachgeschoss beherbergt die privaten Räumlichkeiten. So befinden sich hier das Schlafzimmer und ein kleines Zimmer, welches derzeit als Ankleide genutzt wird. Das Zimmer linksseitig ist zu einem großen Badezimmer mit bodengleicher Dusche umgebaut worden. Auf dieser Ebene bietet Ihnen das Haus ein weiteres Highlight: Im Schlafzimmer wurde eine Wand geöffnet und eine und freistehende Badewanne in dem Raum integriert – Wellness pur!

Zudem verfügt das Haus über einen ursprünglichen Gewölbekeller, der ideal zur Lagerung von Weinen genutzt werden kann. Das Grundstück ist eingefriedet mit einem hohen schmiedeeisernen Zaun und bietet Platz für zwei bis drei Fahrzeuge.

Das Konzept „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ lässt sich hier ideal umsetzen und eine gewerbliche Nutzung des Hauses wäre Dank der zentralen Lage problemlos möglich. Die ansprechende Gestaltung des Gartens und die hochwertige Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einem wahren Juwel.

**CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Remscheid-Mitte. Dennoch wurde durch eine geschickt angelegte Bepflanzung und das Aufstellen von Statuen und Kunstgegenständen eine Privatsphäre im Außenbereich geschaffen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in Kürze erreichbar. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist unmittelbar gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 50 m vor der Haustüre. Die Remscheider Innenstadt und das Allee- Center sind ebenfalls in der direkten Umgebung gelegen. Die Auffahrt der Autobahn 1 erreichen Sie von hier aus in ca. 10 Minuten mit dem Auto. Der Hauptbahnhof von Remscheid ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen. Das Zentrum von Wuppertal ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Städte Düsseldorf und Köln befinden sich ca. 35 Minuten entfernt. Über den nah gelegenen Remscheider Hauptbahnhof erreichen Sie diese aber teilweise auch in 20 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24063011 - 42853 Remscheid – Remscheid-Zentrum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)