



Haus in Radevormwald kaufen  
**Zweifamilienhaus an der  
Wuppertalsperre!**



Wohnfläche

**175 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**7**



Grundstücksfläche

**1.208 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**310.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 310.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Öl

Stellplatzart Garage

Abstellraum Ja

Gartennutzung Ja

Internetanschluss 50 Mbit/s

Bodenbeläge Fliesen, Laminat

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 175 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 51 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 1.208 m<sup>2</sup>

Fläche Balkon/Terrasse 36

Anzahl Zimmer 7.0

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 2

Anzahl Schlafzimmer 5

Anzahl Badezimmer 2

### Zustand

Baujahr 1930

Zustand Teil-/Vollrenovierungsbed.

### Sonstiges

Objektnummer 135001NW

Objekt-ID FIO-10517484660

Anbieter-ID 162700

Objekttyp Doppelhaus

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Zweifamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Investitionspotenzial. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 175 Quadratmetern, verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses Haus reichlich Platz für Ihre Familie und Freunde. Das Erdgeschoss ist renovierungsbedürftig und bietet die Chance zur individuellen Gestaltung, während das Dachgeschoss bereits vermietet ist und sofortige Einnahmen generiert.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- abschließbare Fenster
- Dachterrasse
- vermietet
- ebenerdig

Erdgeschoss (renovierungsbedürftig)

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC

Besonderheiten: Großzügige Raumaufteilung mit viel Gestaltungsspielraum

Zustand: Renovierungsbedürftig; ideal für handwerklich begabte Käufer oder Investoren, die den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Dachgeschoss (vermietet)

Wohnfläche: ca. 96,5 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 Zimmer, Küche, Badezimmer

Besonderheiten: Gut gepflegt und modernisiert, helle und freundliche Räume

Über eine Treppe gelangen Sie in/auf den Spitzboden, der viel Stauraum bietet.

Mieteinnahmen: Monatliche Kaltmiete inkl. einer Garage betragen aktuell 540 € (Steigerungspotential)

Ausstattung

Heizung: Zentralheizung (Öl)

Fenster: Doppelt verglaste Fenster

Bodenbeläge: Fliesen (EG), Laminat (DG)

Sonstiges: "Keller weist an einigen Stellen Feuchtigkeit auf"

Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten:

Erdgeschoss: Die renovierungsbedürftige Einheit bietet die Möglichkeit zur eigenen Nutzung oder Weitervermietung nach Sanierung. Der Grundriss lässt sich flexibel anpassen und eignet sich ideal für Familien oder als separate Wohneinheit.

Dachgeschoss: Fortlaufende Einnahmen durch bestehendes Mietverhältnis, ideale Ergänzung zum Eigenheim oder zur Kapitalanlage.

Besonderheiten:

- Umbau/Sanierung Ladenlokal in Wohnung EG 1975
- Neubau einer Garage 1983
- Ausbau Dachstuhl 1985
- Ausbau Wohnung im DG 1991
- Neubau einer Garage 1995
- Öl- Zentral-Heizung aus dem Jahr 1995
- Dachdämmung erneuert 2001
- Fenster teilweise erneuert 2001
- Fassadendämmung Nordost ca. 2016
- Fassadendämmung Südwest ca. 2018
- Austausch Öl-Tank 2022
- teil unterkellert
- Garten in Süostausrichtung

## sonstige Angaben

Beim Kauf der eigenen vier Wände brauchen Sie einen zuverlässigen und fairen Finanzierungspartner. Gerade bei der Bau- und Immobilienfinanzierung kommt es darauf an, eine maßgeschneiderte Lösung zu finden.

Die Kolleginnen und Kollegen der LBS NordWest, erstellen gerne mit Ihnen zusammen ein auf Ihre Bedürfnisse und Möglichkeiten zugeschnittenes Finanzierungskonzept. Die LBS West arbeitet eng mit den hiesigen Sparkassen zusammen, so dass Sie rund um betreut werden können.

Nicht umsonst wird die LBS NordWest beim Kunden als Bausparkasse mit exzellenter Kundenberatung wahrgenommen und erhält in der Focus-Ausgabe 20/2020 das Focus-Testsiegel.

Rufen Sie uns an, denn

wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause!

\*

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Martin Englert, Volker



Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Straßenansicht Haus Bild 2



Straßenansicht Haus



**Dein Immobilien-  
Profi vor Ort in  
Solingen.**



**Björn Frodo  
Bauer**

- kompetent
- persönlich
- vertrauensvoll

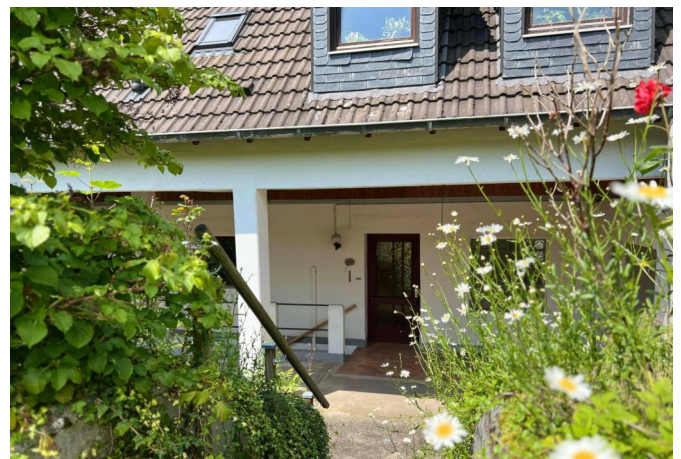
Aussenansichten



Überdachter Terrassenbereich



Grundstück



Vom Garten zum Haus





Gartenansicht



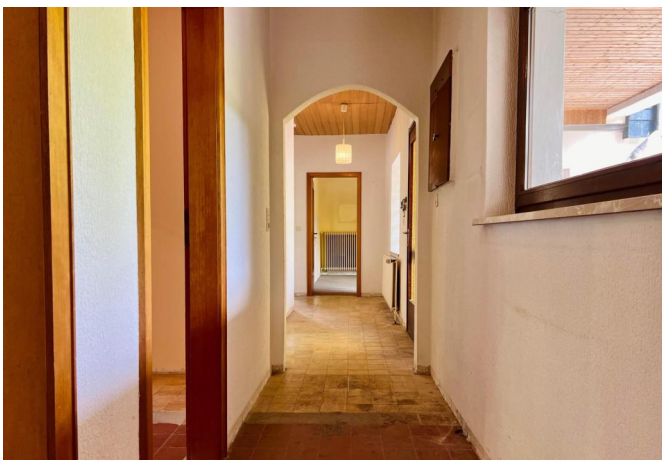
Garten



Impressionen Wuppertalsperre



Wuppertalsperre von oben



Flur

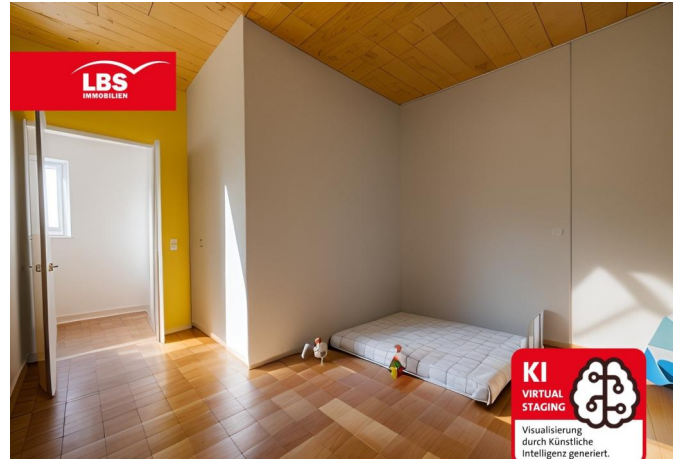


Flur (virtuelles Homestaging)





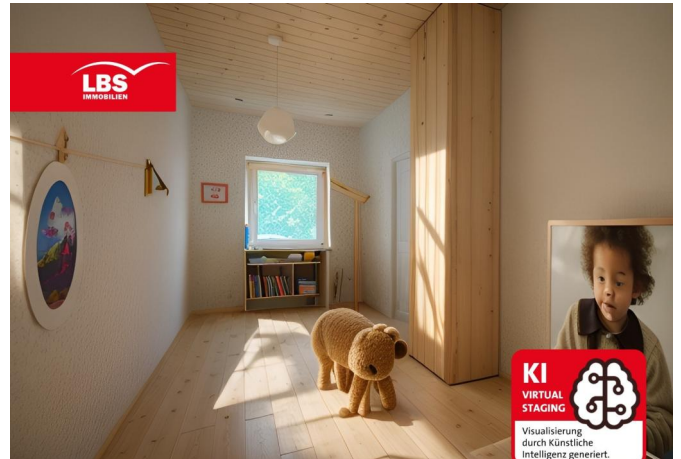
Kinderzimmer



Kinderzimmer (Homestaging)



Zimmer



Zimmer (virtuelles Homestaging)

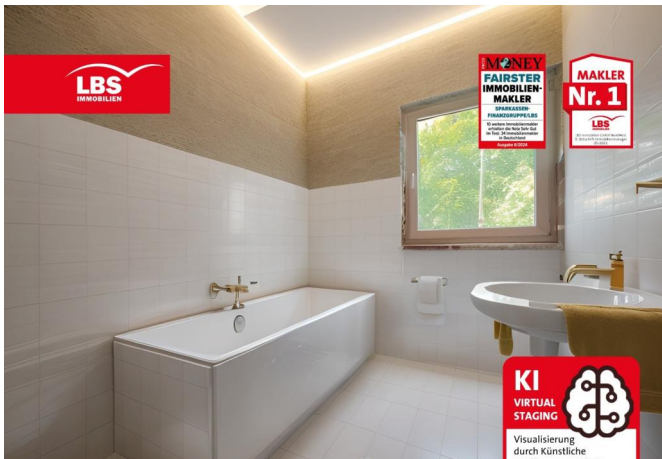


Küche



Bad





Bad (virtuelles Homestaging)



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Außentür



Wohnzimmer (Homestaging)

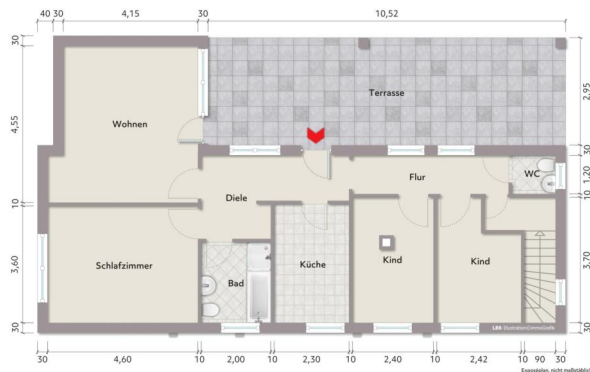


2. Garage



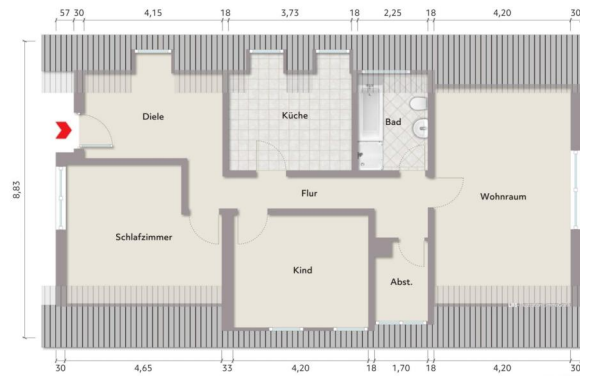
Makler Nr.1

Erdgeschoss



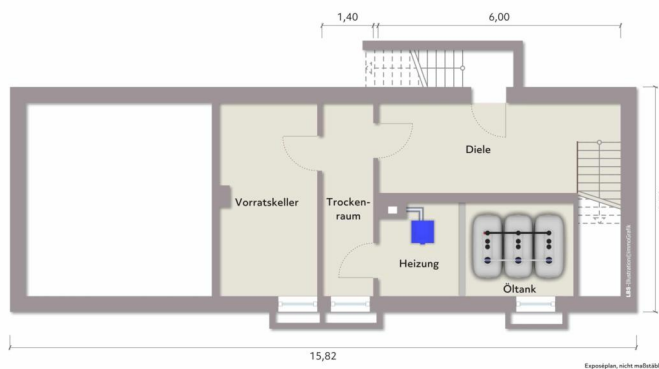
Grundriss Erdgeschoss

Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Kellergeschoss



Grundriss Untergeschoss

## Energiepass

Gültig bis	25.06.2034
Endenergiebedarf	309,00
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Ausstellungsdatum	25.06.2024
Gebäudeart	Wohngebäude



## Beschreibung Lage



Krebsöge ist ein idyllischer Ortsteil von Radevormwald, eingebettet in die malerische Landschaft des Bergischen Landes in Nordrhein-Westfalen. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, die Ruhe und die gleichzeitig gute Erreichbarkeit aus.

### Naturnahe Umgebung

Krebsöge liegt am Rand des weitläufigen Naherholungsgebiets um die Wuppertalsperre, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, und Wassersport bietet. Die umliegenden Wälder und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Der idyllische Charakter der Landschaft macht Krebsöge zu einem idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag.

### Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen und ländlichen Lage ist Krebsöge verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B229 und die nahegelegene Autobahn A1 sorgen für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Wuppertal, Remscheid und Solingen. Der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen, die Radevormwald und die umliegenden Orte miteinander verbinden.

### Infrastruktur

In Krebsöge selbst und im nahegelegenen Radevormwald finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar. Radevormwald bietet zudem ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

### Familienfreundlichkeit

Krebsöge und die umliegenden Orte sind besonders familienfreundlich. Die ruhige und sichere Wohnlage, gepaart mit der Nähe zur Natur, bietet Kindern und Familien optimale Lebensbedingungen. Die Gemeinschaft in Krebsöge ist eng verbunden und zeichnet sich durch eine herzliche Nachbarschaftshilfe aus.

Ihr Ansprechpartner

**Björn Frodo Bauer**

Telefon: 0212 223180

E-Mail: [solingen@immo.lbs-nw.de](mailto:solingen@immo.lbs-nw.de)

