Solingen

Familientraum für Gartenliebhaber

Objektnummer: 25320005

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 123 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 809 m²

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25320005
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.04.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	187.57 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

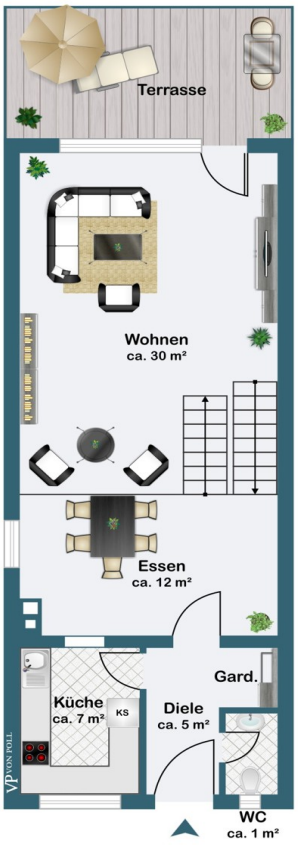
Die Immobilie

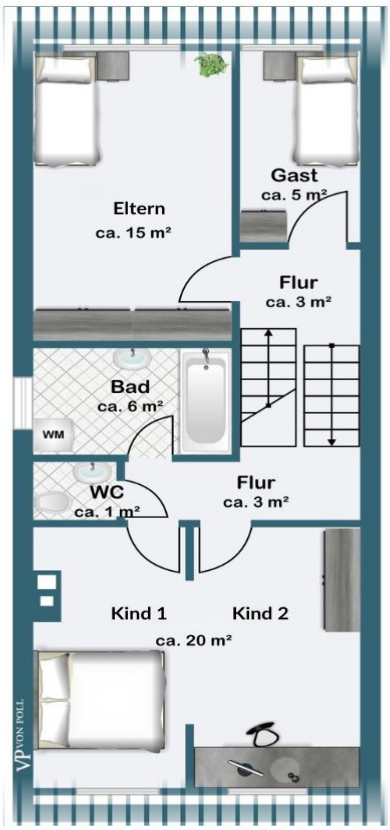
Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

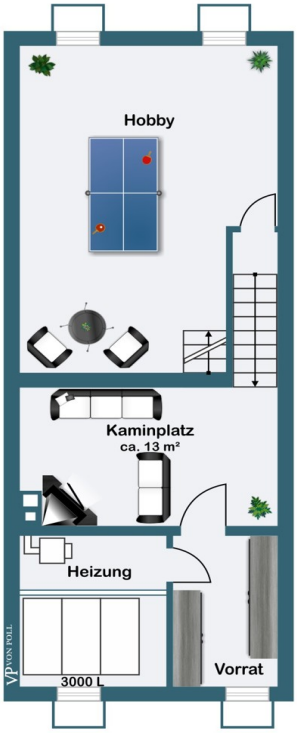
Die Immobilie

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Grundrisse




Eltern
ca. 15 m²
Gast
ca. 5 m²
Flur
ca. 3 m²
Bad
ca. 6 m²
WM
WC
ca. 1 m²
Flur
ca. 3 m²
Kind 1
Kind 2
ca. 20 m²



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Ein erster Eindruck

Dieses stets gepflegte Reihenendhaus in Split-Level Bauweise mit ruhiger Gartenidylle wurde 1980 massiv errichtet. Hier stehen Ihnen auf vier Ebenen ca. 123 m² Wohnfläche zur Verfügung. Diese unterteilen sich in 4 ½ Zimmer und bieten für Ihre Bedürfnisse individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das renovierungsbedürftige Schätzchen steht auf einem romantisch eingewachsenen 809 m² Grundstück. In der Eingangsebene befindet sich die Küche und ein separierter Essbereich sowie ein Gäste WC. Optional lässt sich die Küche zum Essbereich vergrößern – ganz nach Ihren Vorstellungen. In der Gartenebene liegt der großzügige Wohnbereich mit tollem Ambiente durch eine Raumhöhe von ca. 3 Metern. Sie genießen viel Tageslicht dank der großen Fensterfront. Eine gemütliche Kaminecke rundet den Wohnbereich ab. Das Schlafzimmer im Obergeschoss überzeugt mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von bis zu 3,60 Metern – dank des Pultdachs. Angrenzend bietet sich die Möglichkeit eine Garderobe oder ein Home Office einzurichten. Das Dachgeschoss wurde ursprünglich mit zwei Schlafräumen konzipiert, ist jedoch aktuell zu einem großen Raum zusammengeschlossen wurden. Dies lässt sich in wenigen Handgriffen schnell umändern und kann so ideal als zwei separate Schlafzimmer für Kinder genutzt werden. Das Tageslichtbad mit Wanne und separatem WC ergänzt diese Ebene. Auf der einladenden Terrasse können Sie sich vom Alltag erholen. Für Gartenliebhaber kann der XXL Garten mit Gartenhäuschen und angrenzendem Waldstück zum erholsamen Paradies werden. Hier können Sie und Ihre Familie die Natur in vollen Zügen genießen. Das Haus ist teilunterkellert und wird über eine VAILLANT Ölzentralheizung beheizt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei bis drei Stellplätze – verabschieden Sie sich von der Parkplatzsuche. Nach einer umfangreichen Renovierung werden Sie sich hier lange Wohlfühlen.

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1980
- 809 m² Grundstück
- ca. 123 m² Wohnfläche | vier Ebenen | teilunterkellert
- ca. 48 m² Nutzfläche
- zzgl. 884 m² Waldfläche
- Split-Level Bauweise mit Pultdach
- 4 ½ Zimmer
- Tageslichtwannenbad und zwei WC
- Teppich- und Fliesenböden
- Doppelverglaste Holzfenster
- VAILLANT Ölzentralheizung
- Garage und 2-3 Freiplätze

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Alles zum Standort

Mit rund 160.000 Einwohnern bietet die „Klingenstadt“ Solingen alles, was junge Familien erwarten: kulturelle Veranstaltungen, vielseitige gastronomische Angebote, Naturhighlights vor der Haustür sowie die Nähe zum Bergischen Land und den Großstädten Köln und Düsseldorf. Dieses idyllische Reihenendhaus liegt im begehrten Solinger Stadtteil Aufderhöhe. Hier wohnen Sie familienfreundlich und ruhig, trotz besten Anbindungen. Aufderhöhe bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und erfüllt alle Bedürfnisse vom Friseursalon bis hin zu Restaurants. Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend: Sie gelangen in wenigen Minuten zur A3 und sind schnell in Metropolen wie Köln und Düsseldorf. Auch innerhalb Solingens sind Sie dank der innerstädtischen Schnellstraße in alle Stadtteile gut vernetzt. Wenige Gehminuten entfernt, liegt ein Busbahnhof – ideal für den Nachwuchs. Der Solinger Hauptbahnhof mit Regional- und ICE Verbindung liegt nur 4 Kilometer entfernt. Für die Kids geht es in auf die Grundschule Aufderhöhe oder die Geschwister-Scholl-Gesamtschule. Die Kleinsten finden Platz in einer der Kindertagesstätten in der Umgebung. Für Ihre Fitness steht der Sportpark Landwehr zur Verfügung mit vielen Angeboten für Groß und Klein. Nahegelegene Wälder laden zum ausgiebigen Spazieren ein und zum Bummeln geht es in die Ohligser Innenstadt oder die beliebte Fußgängerzone Mittelstraße in Hilden.

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.57 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25320005 - 42699 Solingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A Solingen
E-Mail: solingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com