

Solingen

## vier Zimmer mit sonnigem Garten

Objektnummer: 25320010



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

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

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25320010	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



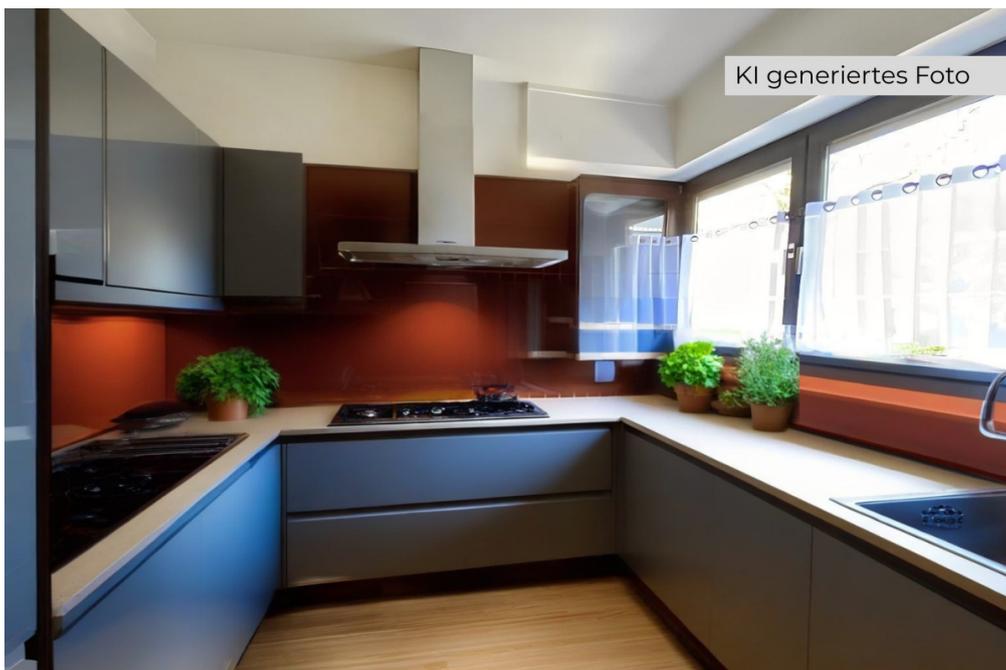
Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



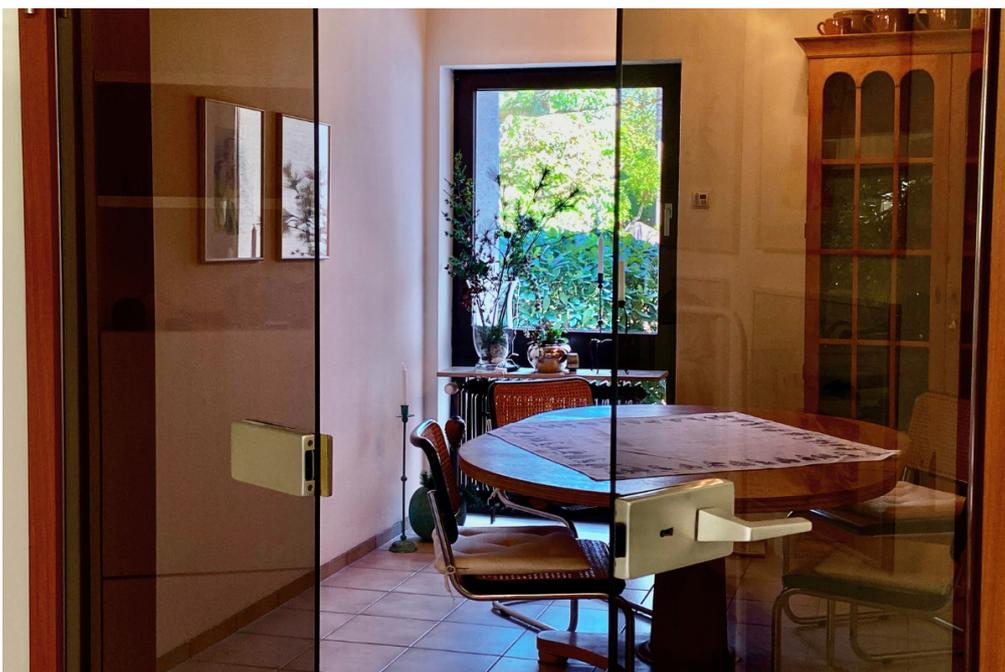
Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



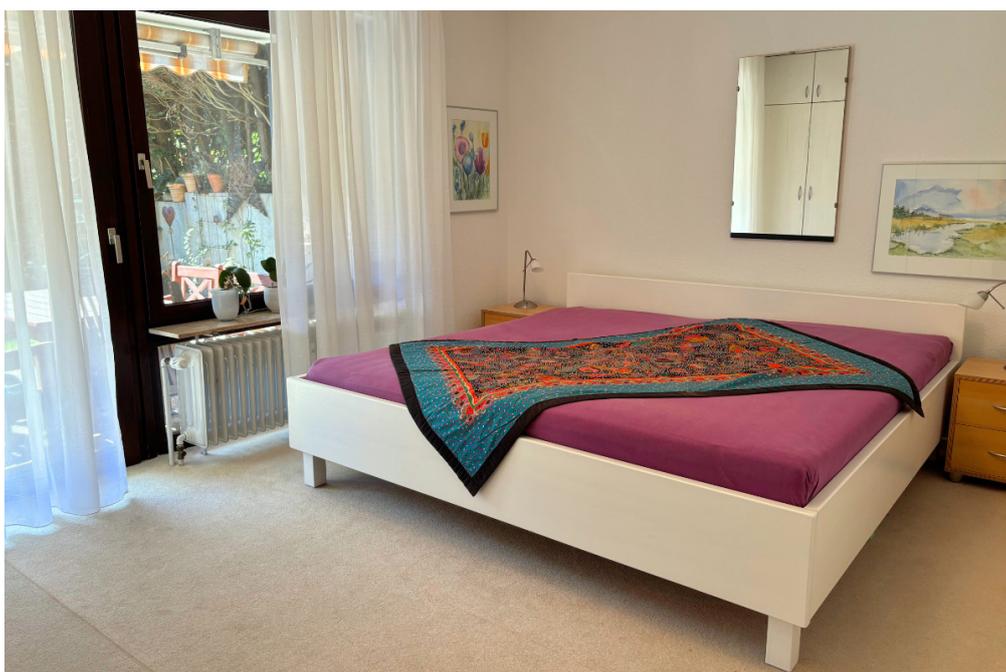
Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



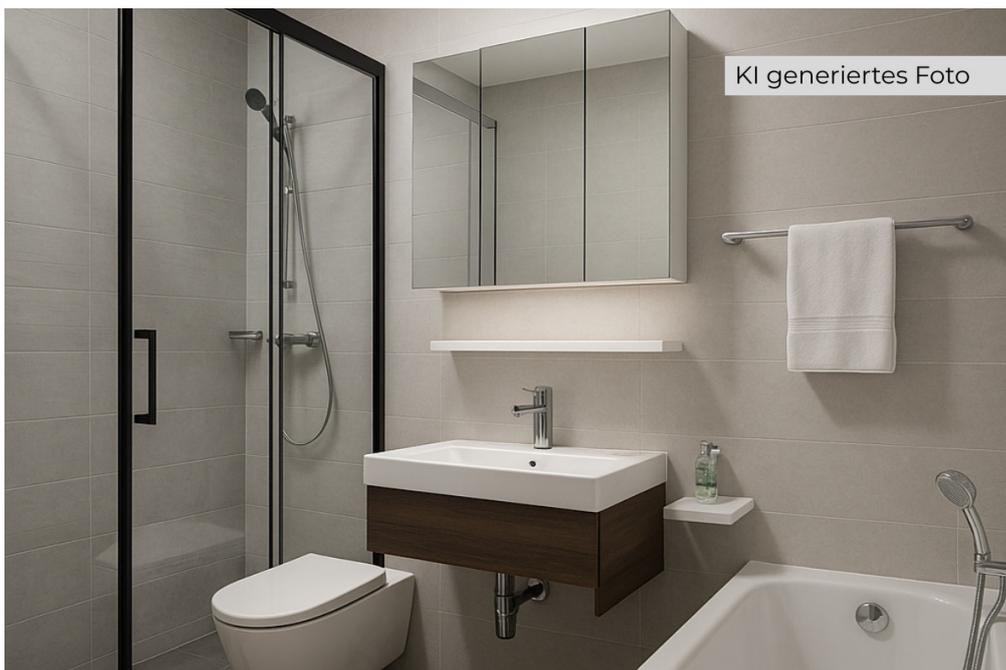
Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



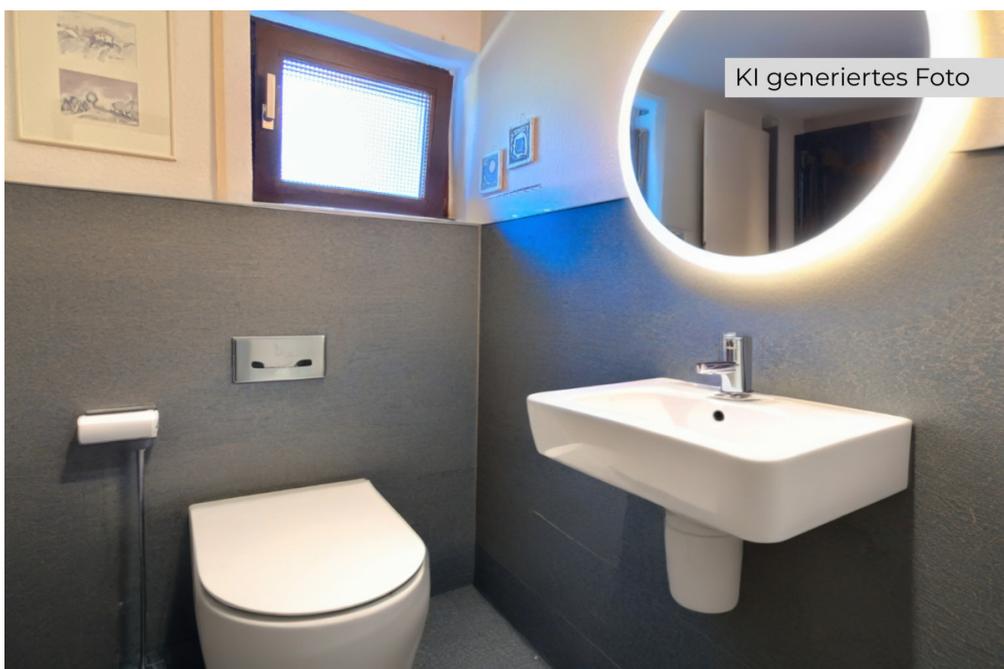
Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Terrassenwohnung auf ca. 112 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein Wohngefühl wie im eigenen Haus – mit separatem Eingang, viel Privatsphäre und einem liebevoll eingewachsenen Garten zur alleinigen Nutzung. Die vier gut geschnittenen Zimmer verteilen sich auf einen durchdachten Grundriss: Herzstück ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse mit Markise – der perfekte Ort, um den Sommer entspannt zu genießen. Angrenzend befindet sich der gemütliche Essbereich mit praktischem Abstellraum und separater Küche. Der Grundriss lässt sich flexibel an Ihre individuellen Wohnideen anpassen. Der Schlafbereich ist elegant vom Wohnbereich separiert. Das Elternschlafzimmer bietet mit einem Einbauschränk eine aufgeräumte Atmosphäre und direkten Zugang in den Garten. Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, bedarf jedoch vor dem Einzug einer Renovierung. Für Ihre Gäste befindet sich im Eingangsbereich ein zusätzliches WC. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller. Für Ihr Auto steht eine Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz zur Verfügung. aktuelles Hausgeld inkl. Heizung und Instandhaltungsrücklage: 533,51 € Rücklagenanteil Stand 31.12.2024: 5.931,39 € Miteigentumsanteile: WE 004: 1599 /10.000 Garage: 76/10.000

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Ausstattung und Details

- vier Zimmer
- sonnige Terrasse mit Markise
- eingewachsener Garten
- Wannenduschbad
- Gäste WC
- Kellerraum
- Garage und Stellplatz

Objektnummer: 25320010 - 42659 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. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Solingens Südstadt. Für Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie lediglich eine kurze Strecke zurücklegen. Anbindung an den ÖPNV ist in wenigen Gehminuten erreicht. Die Kids sind in unter einem Kilometer in Kita, Grundschule - das Gymnasium liegt nur einen knappen Kilometer weiter. Die Anbindung zur A3 ist zügig zu erreichen. Die L74 in die Richtungen Wuppertal und Remscheid ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreicht. Die Lage des Hauses bietet somit eine ausgezeichnete Balance zwischen Ruhe und Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Eigentumswohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables und gut angebundenes Zuhause suchen.

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25320010 - 42659 Solingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A Solingen  
E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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