Solingen

3 Zimmer mit sonnigem Garten

Objektnummer: 25320010

KAUFPREIS: 285.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 112 m² • **ZIMMER:** 3

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
Wohnfläche	ca. 112 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	03.12.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	146.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
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

Ein erster Eindruck

Diese charmante Gartennwohnung bietet Ihnen auf ca. 112 m² ein Wohngefühl wie im eigenen Haus – mit separatem Eingang, viel Privatsphäre und einem schön eingewachsenen Garten zur alleinigen Nutzung. Aus jedem Fenster schaut man ins Grüne, keine Straßengeräusche, eingebettet in eine sehr gepflegte und schön bepflanzte kleine Häusersiedlung.

Die drei gut geschnittenen Zimmer und der offene Essbereich zwischen Küche und Wohnzimmer, sowie der Abstellraum sprechen für einen durchdachten Grundriss.

Das Herzstück ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang in den Garten und zur überdachten Terrasse mit Markise - der perfekte Ort, die freie Zeit entspannt zu genießen.

Die beiden Schlafbereiche und das innenliegende Badezimmer sind elegant vom Wohnbereich separiert. Das Elternschlafzimmer ist mit einem Einbauschrank ausgestattet und bietet auch den direkten Zugang in den Garten. Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer mit Wanne und Dusche wartet auf Ihre individuelle Neugestaltung. Für Ihre Gäste befindet sich im Eingangsbereich ein zusätzliches WC.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum mit Strom und Fenster, ein sehr großzügiger und gepflegter gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie eine Abstellmöglichkeit für die Fahrräder.

Im Kaufpreis enthalten ist eine geräumige Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen sich von dieser charmanten Eigentumswohnung mit Garten begeistern.

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

Ausstattung und Details

- drei gut geschnittene Zimmer
- offener, heller Essbereich neben der separaten Küche
- sonnige Terrasse mit Markise
- schön eingewachsener Garten
- innenliegendes Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste WC
- Abstellraum
- Kellerraum mit Fenster und Strom
- großzügige Garage und ein Außenstellplatz

Objektnummer: 25320010 - 42659 Solingen

Alles zum Standort

Mit rund 165.000 Einwohnern bietet die „Klingenstadt“ Solingen viele 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 mit viel Parkplatzflächen und liegt weniger als 2 Kilometer von der Stadtmitte entfernt.

Für Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie lediglich eine kurze Strecke zurücklegen. Anbindung an den ÖPNV ist in wenigen Gehminuten erreicht. Die Kinder sind in unter einem Kilometer in Kita und 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 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Lage des Hauses bietet somit eine ausgezeichnete Balance zwischen Ruhe und der Nähe zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Eigentumswohnung ist ideal für Paare oder eine Familie mit einem Kind, 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/(m²*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, 42657 Solingen
Tel.: +49 212 - 23 36 23 00
E-Mail: solingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com