

Solingen

# -TOP- Neuwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage ohne Durchgangsverkehr

*Property ID: 25320015*



PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 199 m<sup>2</sup>

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25320015                 |
| Living Space         | ca. 160 m²               |
| Rooms                | 5                        |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2020                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 560.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Usable Space          | ca. 24 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY            | Final Energy Demand                                  | 15.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 13.04.2030             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2020                      |



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property



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



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

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property





Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

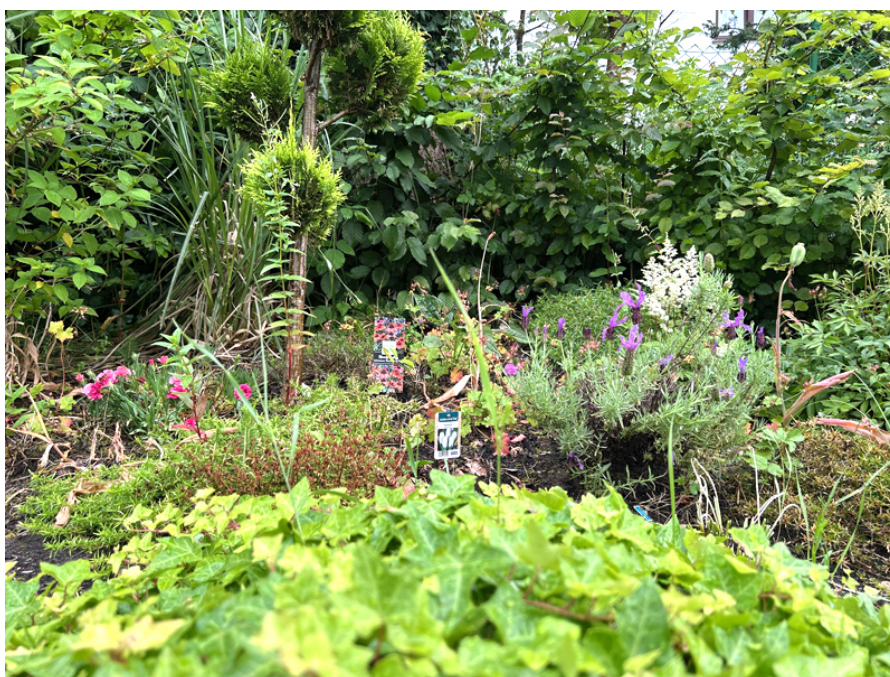
## The property





Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property





Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property





Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

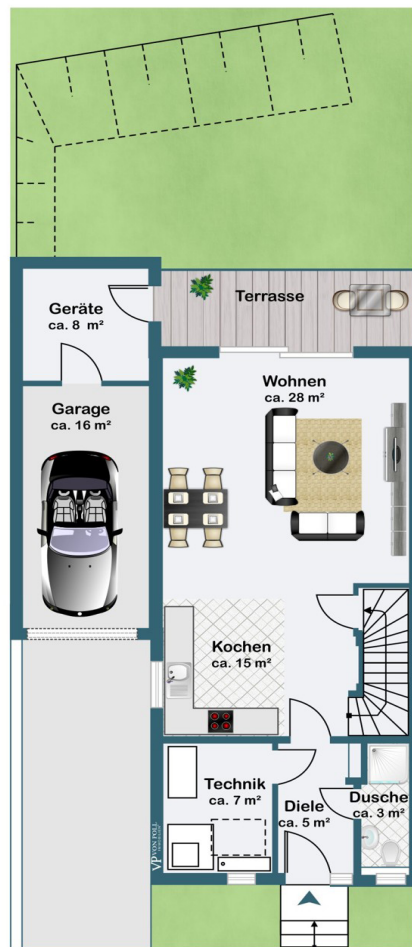
## The property

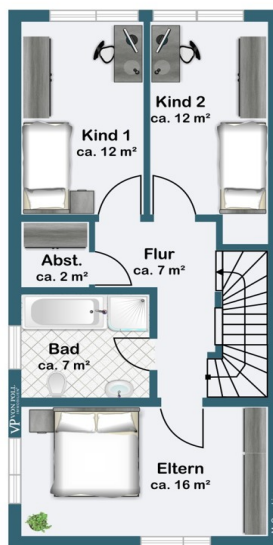


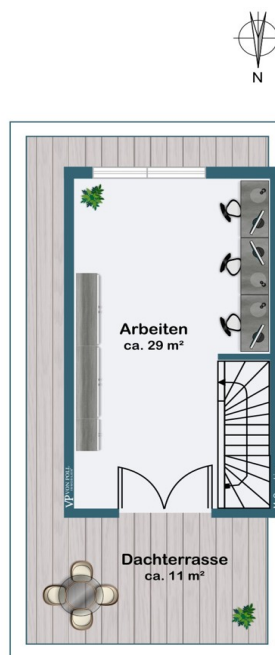


Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## A first impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte, fertiggestellt im Jahr 2020, bietet modernsten Wohnkomfort auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 199 m<sup>2</sup> großen Grundstück, gelegen in einer ruhigen Sackgasse. Das neuwertige Haus überzeugt durch eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern: ein offener Küchenbereich, ein großer Wohnbereich, drei Schlafzimmer, ein Studio im Staffelgeschoss und zwei vollausgestattete Badezimmer.

Beim Betreten des Hauses finden Sie im Erdgeschoss eine offene Küche im Landhausstil, die mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet ist. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und ermöglicht einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Ein Gäste-WC mit bodengleicher Dusche rundet das Wohnraumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Jedes Zimmer ist hell und freundlich gestaltet und bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne sowie ein kleiner Hauswirtschaftsraum sind auf dieser Ebene vorhanden.

Das Staffelgeschoss ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier liegt das Studio, das sich ideal als weiteres Schlafzimmer oder als flexibel nutzbarer Raum für Office, Hobby oder Entspannungslounge eignet. Von hier aus haben Sie Zugang zur umlaufenden Dachterrasse, die mit einem Bodenbelag aus Lärchenholz belegt ist und einen tollen Weitblick ins Grüne bietet.

Das 2020 erbaute Hybrid-Fertighaus (Holzständerwerk/ teilmassiv) der Marke Gussek besticht durch eine Fassade aus Terracotta-Klinker, die dem Haus eine besondere Ästhetik verleiht. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion sorgt für effiziente Beheizung und Warmwasserbereitung, während Sie durch das Be- und Entlüftungssystem ein angenehmes Raumklima genießen können.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu erreichen.

Eine Garage mit einem Kellerersatzraum und ein Carport, ein Abstellraum im Treppenbereich und der großzügige Hauswirtschafts/ Hausanschlussraum im

Eingangsbereich bieten praktische Abstellmöglichkeiten.

Anstelle einer Rasenfläche wurde ein Hochgarten angelegt. Hier gedeihen die Zier- und Nutzpflanzen auf einem separaten Plateau.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernsten Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise und bietet reichlich Platz für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und eine durchdachte Architektur legen. Die Immobilie ist bezugsfertig und wartet darauf, neue Eigentümer willkommen zu heißen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit zu überzeugen.

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## Details of amenities

- Hybrid-Fertighaus der Marke Gussek (Holzständerwerk/ teilmassiv)
- Fassade mit Terracotta farbenem Klinker
- weiße isolierverglaste Holzfenster
- Dachterrasse mit Weitblick belegt mit einem Lärcheholzboden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Be- und Entlüftungssystem
- DSL-Anschlüsse in jeden Wohnraum
- Garage mit Kellerersatzraum
- Carport
- Staffelgeschoss mit offenem Studio und Ausgang zur Dachterrasse
- offene Küche im Landhausstil mit hochwertigen Einbaugeräten
- Terrassenüberdachung
- großer Hauswirtschafts-/ Hausanschlussraum im Erdgeschoss
- kleiner Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- Abstellraum im Erdgeschoss
- Gartenhaus im Terrassenbereich
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche
- Bad im Obergeschoss mit Eckwanne und bodengleicher Dusche
- anstatt einer Rasenfläche wurde ein kleiner Hochgarten angelegt

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## All about the location

Mit rund 165.000 Einwohnern gehört Solingen zum Bergischen Land sowie zum Bergischen Städtedreieck und ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Als Bestandteil der Metropolregion Rheinland bietet die „Klingenstadt“ Solingen viel Natur, kulturelle Veranstaltungen, vielseitige gastronomische Angebote, sowie die Nähe zu den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Diese moderne Doppelhaushälfte liegt unweit der Korkenziehertrasse im begehrten Solinger Stadtteil Wald/Gräfrath. Hier wohnen Sie familienfreundlich und ruhig ohne Straßenlärm und Durchgangsverkehr mit bester Nahversorgung. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Tankstelle, Baumarkt und ein Schwimmbad sind fußläufig zu erreichen. Die nicht weit entfernte Walder Einkaufsmeile versorgt mit Ärzten, Friseuren, Bekleidungsgeschäften und vielem mehr.

Die Verkehrsanbindungen sind sehr gut. Eine Bushaltestelle liegt praktisch vor der Haustüre und die A46 erreicht man in knapp 4,5 km, die A3 in ca. 20 Minuten und den Bahnhof Ohligs in 7,5 km. Auch innerhalb Solingens sind Sie dank der innerstädtischen Schnellstraße in alle Stadtteile gut vernetzt .

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind in einem Radius von ca. 2 km zu erreichen.

Viel Natur ringsum, die sehr gute Nahversorgung in allen Bereichen, eine ruhige Wohnlage und eine gute Verkehrsanbindung zeichnet die Lage dieser Immobilie mit sehr viel Annehmlichkeit und Lebensqualität aus.



Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25320015 - 42719 Solingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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