Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Echt Bergisch: Teilsaniertes Fachwerkhaus mit Fernblick

VP azonosító: 25320001

VÉTELÁR: 295.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 260 m² • **SZOBÁK:** 12 • **FÖLDTERÜLET:** 385 m²

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Áttekintés

VP azonosító	25320001
Hasznos lakótér	ca. 260 m²
Szobák	12

Vételár	295.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelez?

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Az ingatlan

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Az ingatlan

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

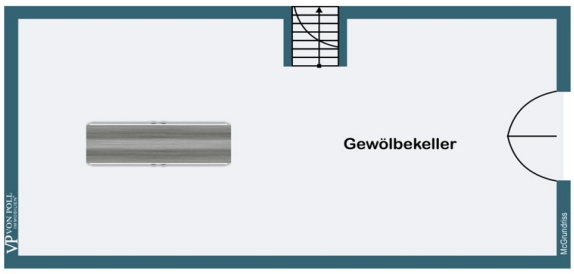
Az ingatlan

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

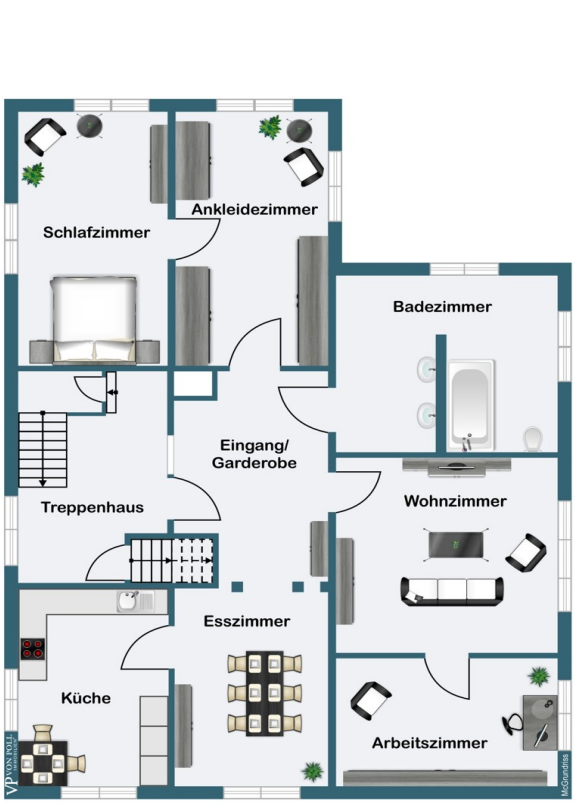
Az ingatlan

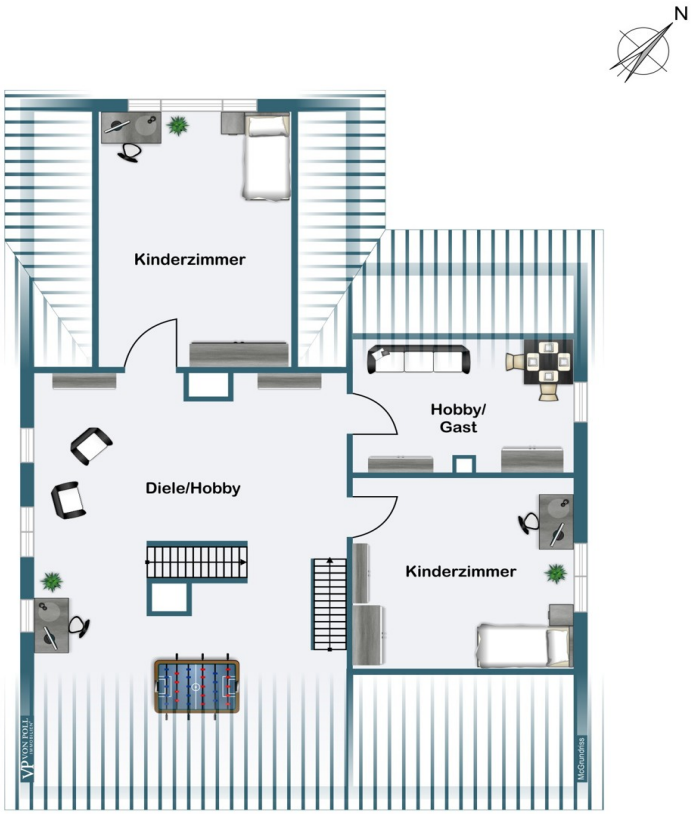
VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

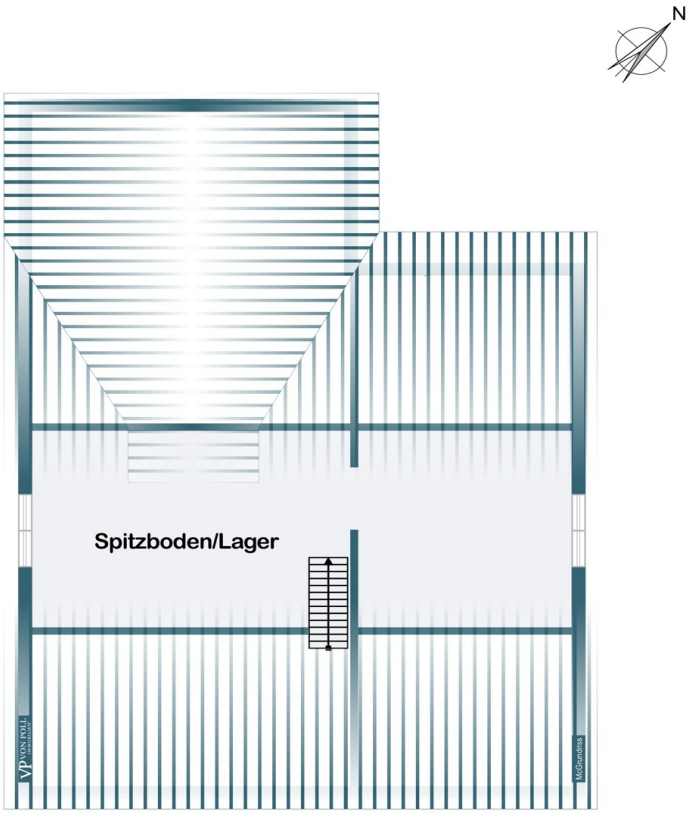
Alaprajzok



N
KS
Küche
Terrasse
Schlafzimmer
Bad
WM
WC
WC
Heizung
Diele
Apartment
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Kinderzimmer


N
Schlafzimmer
Ankleidezimmer
Badezimmer
Eingang/
Garderobe
Treppenhaus
Wohnzimmer
Esszimmer
Küche
Arbeitszimmer


N
Kinderzimmer
Hobby/
Gast
Diele/Hobby
Kinderzimmer



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Az elso benyomás

Herzlich Willkommen im ehemaligen Bürgermeisterhaus, einst Mittelpunkt einer reizvoll gelegenen Solinger Hofschaft mit herrlicher Aussicht in unser Bergisches Land. Das zweigeschossige Wohnhaus aus dem frühen 17. Jahrhundert bietet auf ca. 260 m² Wohnfläche und 385 m² Grundstücksfläche eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernen Anpassungen. Erstmals 1642 erwähnt, weist das Gebäude noch viele ursprüngliche Elemente wie die markante Holzschindelfassade, das massive Kellergewölbe und die stattliche Diele auf. Es steht unter Denkmalschutz, das exakte Baujahr ist unbekannt. Authentische Details wie Holzsprossenfenster, Holz-Schlagläden, Holzdielenböden und Schieferplatten als Bodenbelag in der Diele prägen den Charakter. Lehmfachwerk und Lehmputz sorgen für ein angenehmes Raumklima. Das Gebäude wurde größtenteils im Originalzustand erhalten, jedoch bereits modernisiert. So wurden 2020 das Dach und die Holzschindelfassade erneuert und die Leitungen im Erdgeschoss ausgetauscht. 2023 wurden Renovierungsarbeiten im Obergeschoss abgeschlossen, darunter die Vorbereitung eines großzügigen Badezimmers. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde Ende 2024 renoviert und an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Die Immobilie umfasst 12 Zimmer in mehreren Wohneinheiten. Früher von bis zu vier Mietparteien genutzt, ist aktuell nur eine Wohnung im Erdgeschoss vermietet. Daher bieten sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Mehrgenerationenhaus, für eine große Familie oder zur Vermietung. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich Stauraum oder die Möglichkeit für weiteren Wohnraum. Der Keller bietet Platz für Lagerräume und Technik. Dieses historische Gebäude ist ideal für Käufer, die ein Objekt mit Charakter suchen und es mit Engagement weiterentwickeln möchten. Die bereits erfolgten Sanierungen bieten eine solide Grundlage. Die Lage und Größe eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren. Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Részletes felszereltség

- Freistehendes Fachwerkhaus auf Bruchsteinsockel
- Fachwerk mit Lehmausfachung
- Holzschindelfassade, ca. 2020 saniert
- Dacheindeckung ca. 2020 erneuert
- Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung und Holz-Schlagläden
- Böden: Holzdielen und Schieferplatten
- Leitungen im Erdgeschoss 2020 erneuert
- Wohnung Erdgeschoss (z.Zt. vermietet) in 2022 renoviert
- Apartment Erdgeschoss in 2024 renoviert, neue Heizkörper installiert
- Wohnung Obergeschoss in 2023 saniert, Lehmputz angebracht, Böden teilweise ausgeglichen,
Badezimmer vorbereitet
- Zwei Gasheizungen

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Minden a helyszínr?l

Die Immobilie befindet sich in einer historischen Hofschaft im Nordwesten von Solingen nahe der Grenze zum Stadtbezirk Gräfrath, die sowohl durch ihre naturnahe Lage als auch durch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur überzeugt. Im Umkreis von etwa zwei Kilometern finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Das Zentrum von Solingen ist schnell erreichbar, wodurch eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu zahlreichen Wander- und Radwegen aus, die ideal für Outdoor-Aktivitäten geeignet sind. Zudem profitieren die Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen
Tel.: +49 212 - 23 36 23 00
E-Mail: solingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com