

Solingen – Höhscheid

# Attraktives Eckgrundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern

Número da propriedade: 25320011



PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 541 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 22 • ÁREA DO TERRENO: 954 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25320011                                             |
| Área                   | ca. 541 m²                                           |
| Quartos                | 22                                                   |
| Casas de banho         | 9                                                    |
| Ano de construção      | 1989                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 849.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 541 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Varanda                                                          |

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 156.70 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 09.12.2028          | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1989                              |

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel



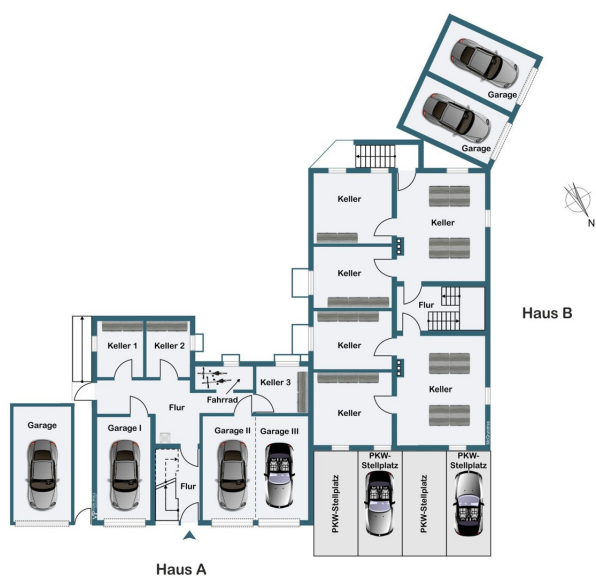
Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## O imóvel

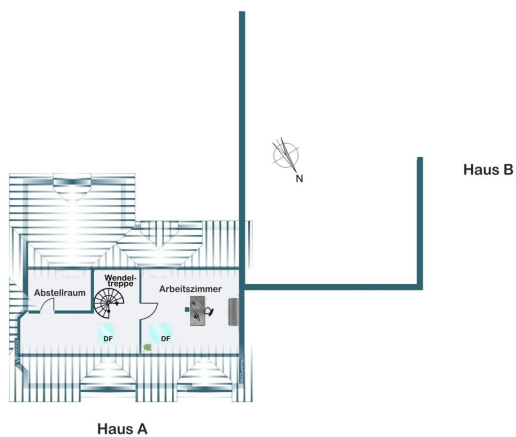


Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt in gefragter Wohnlage von Höhscheid - Widdert.

Die Liegenschaft umfasst ein circa 954 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück mit zwei Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Baujahren. Insgesamt neun Wohneinheiten zwischen 43 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> bieten eine Gesamtwohnfläche von circa 541 m<sup>2</sup>. Sechs Garagen und vier Außenstellplätze runden das attraktive Angebot ab.

Das Objekt überzeugt durch eine sehr gute Vermietbarkeit und spricht mit seinen Wohnungsgrößen eine breite Zielgruppe an. Aktuell sind sieben von neun Wohnungen vermietet – eine Einheit im Erdgeschoss wurde im August 2025 umfassend modernisiert mit neuen Fenstern, Bodenbelägen, Tapeten sowie einem frischen Anstrich der Türen und kann neu vermietet werden.

Eine Wohnung im ersten Obergeschoss steht seit September 2025 zur Neuvermietung zur Verfügung.

Balkone und Terrassen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort, während der gemeinschaftlich nutzbare Garten besonders im Sommer zur Erholung beiträgt.

Die Mieterstruktur setzt sich aus Singles, Paaren und Familien im mittleren Alter zusammen. Die Dauer der bestehenden Mietverhältnisse reicht von zwei bis über zwanzig Jahren, was auf ein stabiles und harmonisches Mietklima hinweist.

Für die insgesamt sechs Garagen sowie vier Außenstellplätze wurden separate Mietverträge abgeschlossen. Die Mieter sind teilweise Hausbewohner, teilweise externe Nutzer.

Die Immobilie wird seit vielen Jahren von einer professionellen Hausverwaltung betreut, wodurch eine zuverlässige Organisation und Werterhaltung sichergestellt ist.

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von dieser attraktiven Anlagemöglichkeit überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Detalhes do equipamento

Haus A:

Baujahr Gebäude: 1989

Energieausweis: Verbrauchsausweis vom 10.12.2018

Endenergieverbrauch 156,7 kWh/(m²\*a) / Energieeffizienzklasse E

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

- Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert

Haus B:

Baujahr Gebäude: 1938

Energieausweis: Verbrauchsausweis vom 21.12.2018

Endenergieverbrauch 170,8 kWh/(m²\*a) / Energieeffizienzklasse F

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

- Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Tudo sobre a localização

Solingen, bekannt als die Klingenstadt, verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung. Die angebotene Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Süden der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Buslinien verbinden den Standort schnell mit dem Zentrum und den Bahnhöfen. Mit dem Auto erreicht man über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A46 zügig die Städte Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten wie Spaziergänge im nahen Waldgebiet, Sportvereine und kulturelle Angebote in der Umgebung. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 156.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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 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.

Número da propriedade: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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