

Solingen - Wald

Liebevoll sanierte Stadtvilla mit historischem Charme

CODE DU BIEN: 26320003



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 594 m²

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26320003
Surface habitable	ca. 233 m ²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1911
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 79 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	241.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1911

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

La propriété



CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

La propriété



CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

La propriété



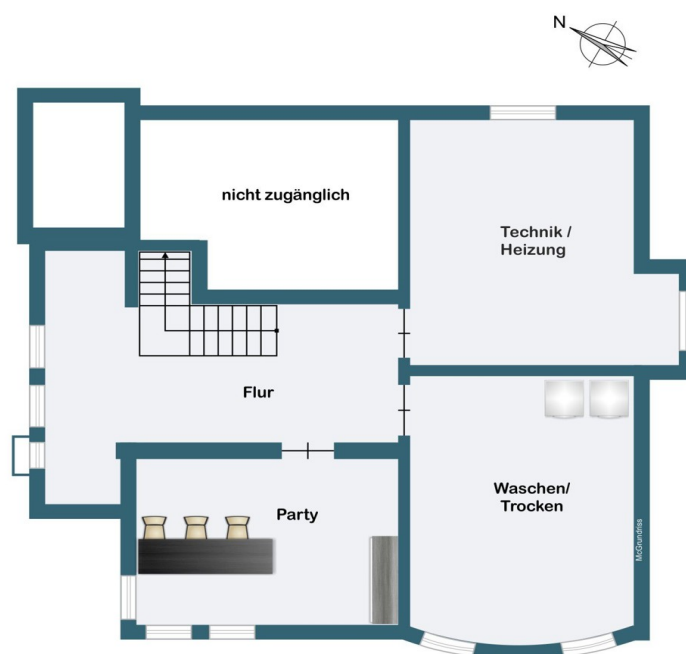
CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

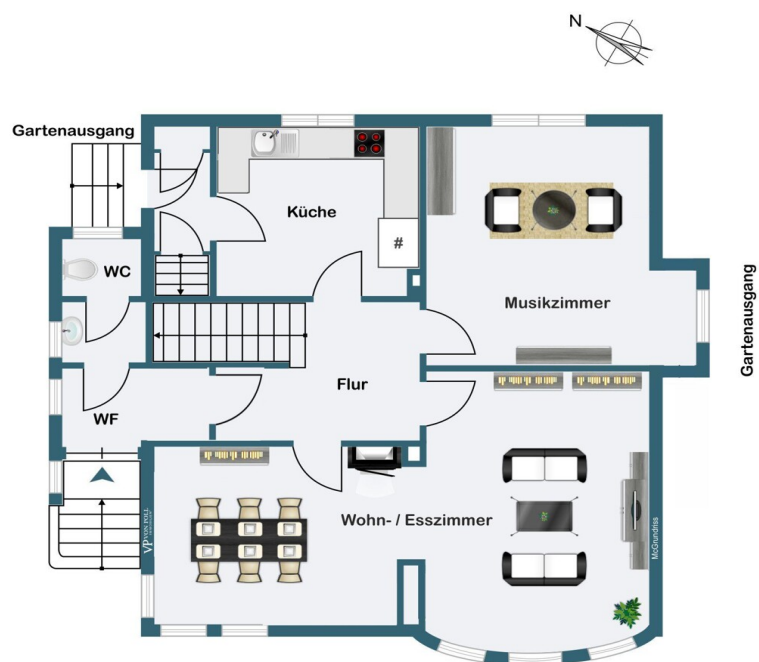
La propriété

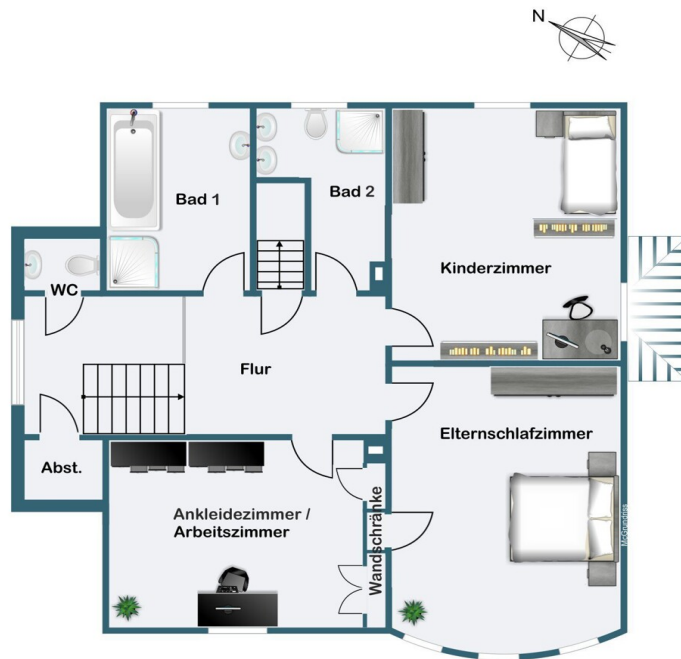


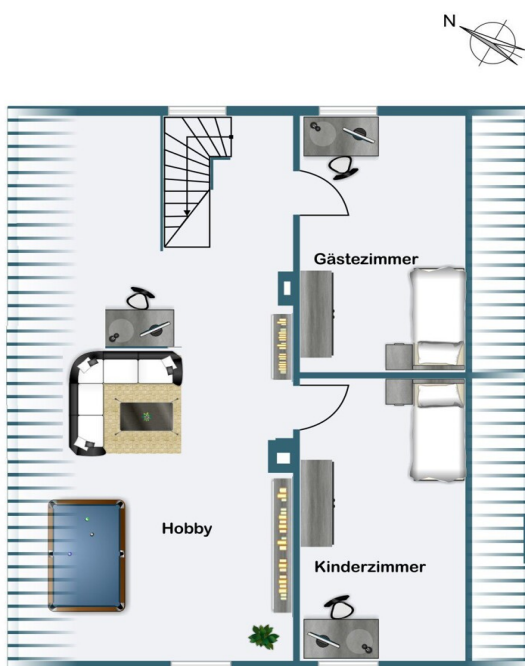
CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Une première impression

Die stilvolle Stadtvilla aus dem Jahr 1911 verbindet auf harmonische Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und begeistert durch ihr großzügiges, familienfreundliches Ambiente. Auf ca. 233 m² Wohnfläche und einem rund 594 m² großen Grundstück eröffnet diese besondere Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Die repräsentative Fassade mit Bruchstein-, Putz- und Schieferelementen spiegelt die architektonische Eleganz vom Übergang der Gründerzeit zum Jugendstil wider und verleiht dem Haus eine unverwechselbare Ausstrahlung. Im Inneren erwarten Sie hohe Decken, hochwertige Holzdielen sowie liebevoll erhaltene Kassettentüren, die den historischen Charakter eindrucksvoll unterstreichen. Restaurierte Originaldetails treffen hier auf eine zeitgemäße Ausstattung und schaffen ein Wohngefühl, das Tradition und Moderne stilvoll vereint.

Umfassende Modernisierungen in den Jahren 2009 bis 2026 sichern den heutigen Wohnstandard: Die Elektrik wurde erneuert, die Bäder modernisiert und die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgestellt. Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen gemeinsam mit Fensterläden und Jalousien für Komfort und Privatsphäre. 2010 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden das Dachgeschoss, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt – Maßnahmen, die sowohl den Werterhalt als auch ein angenehmes Wohnklima in allen Jahreszeiten unterstützen. Ein weiteres Highlight ist der 2022 im Wohnzimmer installierte Kaminofen, der für behagliche Atmosphäre sorgt.

Ende 2025 wurde die Immobilie nochmals renoviert: Der Flur erhielt eine neue Tapezierung, sämtliche Räume wurden frisch gestrichen und der Dielenboden im Schlafzimmer fachgerecht abgeschliffen. Diese Maßnahmen verleihen dem Haus ein besonders gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Das gepflegte Grundstück begeistert mit einem schön eingewachsenen Garten und einem praktischen Gartenhaus. Hier finden sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltung. Neben der überdachten Terrasse lädt ein gemauerter Sitzplatz zu geselligen Stunden im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Wallbox am PKW-Stellplatz direkt neben dem Hauseingang sowie durch neu installierte Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung – ein zeitgemäßes Plus in Sachen Nachhaltigkeit und Komfort.

Großzügige, lichtdurchflutete und flexibel nutzbare Räume machen die Villa sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf attraktiv. Ob als repräsentatives Familienheim oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich unterschiedlichsten Lebenskonzepten an und bietet eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Flair dieser Stadtvilla. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Détails des commodités

Ca. 2009 / 2019: Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut

Ca. 2009: Fensterläden und Jalousien erneuert

Ca. 2009: Elektroleitungen erneuert

Ca. 2009: Neue Gasheizung installiert

Ca. 2009 / 2018: Bäder im Obergeschoss erneuert

Ca. 2010: Oberste Geschossdecke gedämmt

Ca. 2010: Zwischensparrendämmung eingebracht

Ca. 2010: Kellerdecke gedämmt

Ca. 2010: Außenanstrich

Ca. 2018: Kellerwände teilweise von außen abgedichtet

Ca. 2022: Skantherm-Kaminofen installiert

Ca. 2024: Terrassenüberdachung errichtet

Ca. 2025: Dielenboden im Schlafzimmer abgeschliffen

Ca. 2025 / 2026: Alle Räume neu gestrichen, teils neu tapeziert

Original Holztüren und Holztreppe

Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung installiert

PKW-Stellplatz mit Wallbox

Gartenhaus

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Tout sur l'emplacement

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern und gehört zum Bergischen Land.

Die Immobilie liegt in Solingen-Wald. Der beliebte Stadtteil zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet er zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zum Solinger Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

Wald überzeugt zudem mit einem hohen Wohnkomfort, was den Stadtteil besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die Nähe zum Ittertal und zum Lochbachtal und die vielen Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung.

Auch das Bildungsangebot ist vielseitig mit mehreren Schulen und Kitas, die Wald zu einem familienfreundlichen Wohnort machen. Darüber hinaus sorgt das aktive Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen für eine lebendige Gemeinschaft und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl.

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: solingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com