

Solingen - Gräfrath

## Beste Aussicht in Gräfrath – freie Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon und Aufzug

Αριθμός ακινήτου: 26320005



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 149.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 63 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

?? ??? ?????

|                     |                       |                          |                       |
|---------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 26320005              | ????? ???????            | 149.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 63 m <sup>2</sup> | ????????????             | ???????               |
| ???????             | 3                     | ????????????             | Käuferprovision       |
| ?????????           | 2                     |                          | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 1                     |                          | MwSt.) des            |
| ??????????          |                       |                          | beurkundeten          |
|                     |                       |                          | Kaufpreises           |
| ??????????          | 1                     | ????????? ????????????   | ???????               |
| ????? ????????????? | 1971                  | ????????????????? ?????? | ca. 63 m <sup>2</sup> |
|                     |                       | ???????                  | ??????????            |

Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

?????????? ??????????

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                 | ??????               |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 03.03.2028           |
| ????? ???????????                                 | ??????               |

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ???????? ???????<br>??????????                                             | 109.00 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1971           |

Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

?? ???????



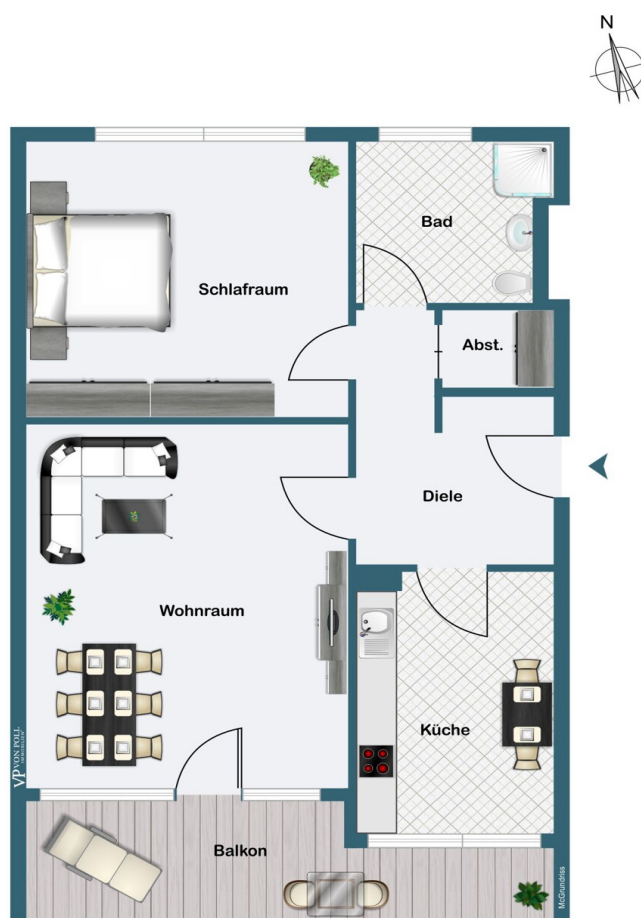
Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath**

**??? ????? ????????**

Diese attraktive Etagenwohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im dritten Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1971 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen außergewöhnlich schönen Ausblick. Die Wohnung wurde seit der Errichtung ausschließlich vom Eigentümer selbst bewohnt und steht aktuell leer, sodass sie kurzfristig sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung zur Verfügung steht.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche, einen Flur sowie eine Abstellkammer und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung und naturnahem Umfeld schätzen.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt in die weiteren Räume. Im Wohn- und Flurbereich ist Parkett verlegt, das der Wohnung eine warme Atmosphäre verleiht.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Sonnenbalkon mit großartigem Fernblick in südliche Richtung. Elektrisch betriebene Markisen sorgen bei Bedarf für Beschattung. Schlafzimmer und Badezimmer sind nordseitig ausgerichtet und bieten ebenfalls einen weiten Blick über die Felder bis zur Stadtgrenze Wuppertal. Die Fenster in beiden Räumen wurden 1997 erneuert.

Das Badezimmer wurde zuletzt 1990 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung ordentlich und gut erhalten, bedarf für einen zeitgemäßen Wohnstil jedoch sicherlich einer Modernisierung.

Ein Aufzug ermöglicht den komfortablen Zugang zur Wohnung, wobei dieser von der Wohnung aus über wenige Treppenstufen erreichbar ist.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Ein PKW-Stellplatz ist nicht zugeordnet, jedoch stehen allgemeine Stellplätze auf dem Gelände zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die 1993 erneuert wurde. Eine Erneuerung der Heizungsanlage ist perspektivisch geplant, ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft steht derzeit noch aus.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 387 €. Darin enthalten sind bereits Heizkosten von etwa 144 € sowie eine Rücklagenzuführung von rund 79 €.

**Die Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und befindet sich in einem gepflegten Zustand.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Solinger Stadtteil Gräfrath, einer der gefragtesten Wohnlagen der Klingenstadt. Das Objekt liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnhäusern und bietet dadurch eine besonders angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Stadtteil verbindet auf charmante Weise einen dörflichen Charakter mit einer guten Infrastruktur. Kleine Hofläden und regionale Angebote unterstreichen das besondere Flair der Umgebung. Der historische Ortskern von Gräfrath mit seinen Fachwerkhäusern, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar und verleiht dem Viertel eine besondere Lebensqualität.

Auch kulturell und in der Freizeit hat die Umgebung viel zu bieten: Das Deutsche Klingenmuseum und das Zentrum für verfolgte Künste sind überregional bekannte kulturelle Einrichtungen. Der Tierpark Fauna, der nahegelegene Lichtturm sowie die Korkenziehertrasse sind beliebte Ziele für Spaziergänge und Ausflüge.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Hausarzt, Zahnarzt und Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn, sodass sowohl die Solinger Innenstadt als auch die umliegenden Städte gut erreichbar sind.

**Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26320005 - 42653 Solingen - Gräfrath**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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