

Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Viel Raum für Ideen: Großzügiges Einfamilienhaus mit Ausbaureserve und großem Garten

Codice oggetto: 26320001



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.204 m²

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26320001
Superficie netta	ca. 190 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	146.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

La proprietà



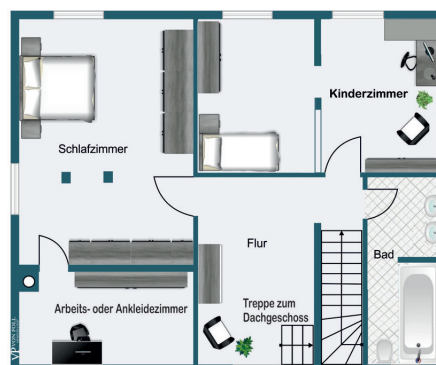
Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

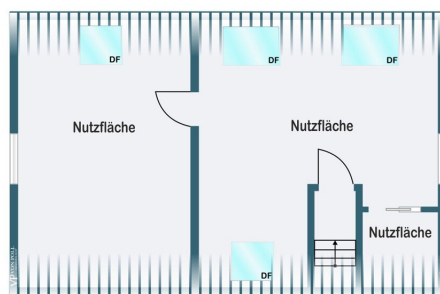
La proprietà



Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet traditionellen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet Raum für vielfältige Wohnkonzepte. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.204 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 190 m² im Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss bietet weitere ca. 50 m² Ausbaureserve. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, mit Zugang zum ca. 20 m² großen beheizbaren Wintergarten. Von hier erreichen Sie den Anbau mit Sauna und Duschbad sowie den Garten.

Im Obergeschoss stehen Ihnen neben dem Bad zwei große Schlafzimmer zur Verfügung, wobei ein Raum aktuell als Durchgangszimmer zum Arbeits- oder Ankleidezimmer dient. Im Dachgeschoss befinden sich derzeit zwei wohnlich nutzbare Räume sowie ein Abstellraum, die nicht in der Wohnfläche und der Angabe der Zimmeranzahl enthalten sind.

Die Immobilie ist teilunterkellert und wurde ca. 1980 saniert. Unter anderem wurden die Dacheindeckung und die Fenster erneuert. Circa 1999 wurde die Rückseite des Hauses gedämmt sowie neu verschiefert und um den Wintergarten und die Sauna erweitert. Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis ins Haus verlegt und kann bei Verfügbarkeit sofort aktiviert werden.

Die Immobilie ist an den Hang gebaut. Über einen Anstieg hinter dem Haus erreicht man die große ebene Gartenfläche mit Teich, Pavillon, Gartenhaus, herrlichem Fernblick und vielen Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung.

Eine geräumige Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten bequeme Parkmöglichkeiten unmittelbar auf dem Grundstück.

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz, der Energieausweis liegt vor.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden die veröffentlichten Fotoaufnahmen teilweise mittels KI bearbeitet; Raumgestaltung, Möblierung und Lichtverhältnisse bleiben hiervon unberührt.

Dank der großzügigen Grundstücksgröße und der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzfläche eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare, die Platz für Hobbys, Homeoffice oder Gäste schätzen.

Mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie ein überzeugendes Gesamtpaket. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den gebotenen Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie, wie dieses Haus Ihr neues Zuhause werden kann. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Dettagli dei servizi

- Fachwerk ca. 1977 ausgebessert und ausgemauert
- Doppelgarage mit ca. 33 m² Nutzfläche aus ca. 1988
- Kanalanschluss aus ca. 1991
- Eingangsbereich ca. 1992 gefliest und mit Dämmfolie versehen
- Dachschrägen im Nutzbereich sowie oberste Geschossdecke ca. 1995 gedämmt
- Fenster im Erd- und Obergeschoss sowie Velux-Dachfenster aus ca. 1997 erneuert
- Gasheizung aus ca. 1998
- Wintergarten (beheizbar, elektronisch gesteuerte Markise) und Sauna aus ca. 1999
- Rückseitige Fassade ca. 1999 gedämmt und neu verschiefert

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer historischen Hofschaf 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.

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Codice oggetto: 26320001 - 42651 Solingen - Zentrum (bis Kohlfurt)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: solingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com