Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

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

Objektnummer: 26320001



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1204 m²

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Auf einen Blick

Objektnummer	26320001
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	146.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

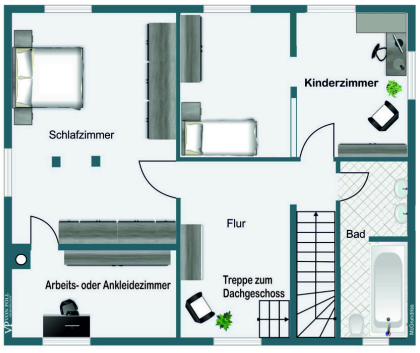
Die Immobilie

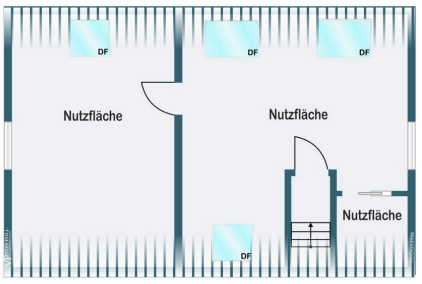


Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26320001 - 42651 Solingen – Zentrum (bis Kohlfurt)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com