Solingen-Hästen – Höhscheid

Begehrte Lage im grünen Solinger Süden: Ein- bis Zweifamilienhaus mit herrlichem Fernblick

Objektnummer: 26320012



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 517 m²

Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

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

Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26320012
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Die Immobilie

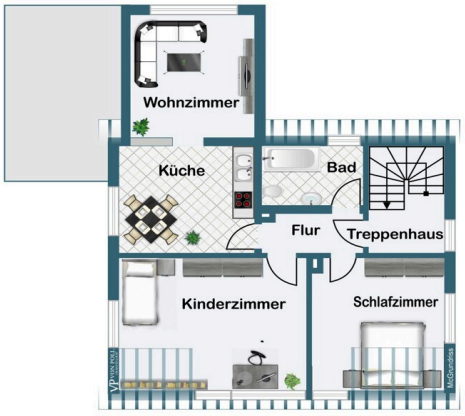


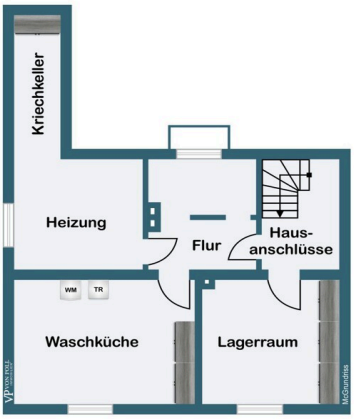


Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Grundrisse




N
Wohnzimmer
Küche
Bad
Flur
Treppenhaus
Kinderzimmer
Schlafzimmer



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: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage im begehrten Solinger Süden präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Ein- bis Zweifamilienhaus mit einem besonders schönen Fernblick in die umliegende Landschaft. Das familienfreundliche, ruhige Wohnumfeld und die beeindruckende Aussicht verleihen der Immobilie eine außergewöhnliche Wohnqualität. Hier lassen sich naturnahes Wohnen, ein hohes Maß an Ruhe und die Nähe zum städtischen Leben auf angenehme Weise miteinander verbinden.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1952 errichtet und später durch einen Anbau zur Gartenseite erweitert. Heute stehen auf zwei Wohnebenen insgesamt ca. 152 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das ca. 517 m² große Grundstück umfasst einen gewachsenen Garten und bietet viel Raum für Aufenthalt, Spiel und Erholung im Freien.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte. Sie bietet ausreichend Platz für eine größere Familie, kann als Mehrgenerationenhaus genutzt werden oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglichen. Ebenso ist eine Eigennutzung in Verbindung mit der Vermietung einer Wohneinheit denkbar. Die beiden Etagen verfügen jeweils über einen eigenen Wohnungseingang und lassen sich dadurch unabhängig voneinander nutzen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Vom Wohnzimmer aus sind die Terrasse und der Garten erreichbar. Die vorhandene Bepflanzung sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet zugleich Privatsphäre. Familien finden hier einen geschützten Platz für gemeinsame Stunden, spielende Kinder und entspannte Sommertage.

Das Obergeschoss verfügt über einen offenen Küchen- und Wohnbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Dachgauben sorgen für voll nutzbare Wohnfläche, optimalen Lichteinfall und reizvolle Aussicht in die weite Landschaft.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Keller mit mehreren Abstell- und Nutzräumen sowie dem Heizungsraum. Darüber hinaus steht ein geräumiger Dachboden als zusätzliche Speicherfläche zur Verfügung. Die Garage direkt am Haus bietet eine geschützte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet seinen zukünftigen Eigentümern damit die Chance, Ausstattung und Raumgestaltung nach

den persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Auf diese Weise kann aus der vorhandenen Substanz ein individuelles Zuhause entstehen, das genau auf das gewünschte Nutzungskonzept zugeschnitten ist.

Das Zusammenspiel aus großzügigem Raumangebot, gewachsenem Grundstück, reizvoller Aussicht und verschiedenen Nutzungsperspektiven macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für Menschen, die ihre eigenen Wohnideen in einer gehobenen Wohnlage verwirklichen möchten.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

Alles zum Standort

Solingen-Hästen zeichnet sich als ein charmantes, familienfreundliches Wohngebiet im Stadtbezirk Höhscheid aus. Das grüne Umfeld mit weitläufigen Wald- und Landschaftsflächen lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Stadtteilen sowie im nahe gelegenen Solinger Zentrum vorhanden. Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und in Richtung Innenstadt.
Die Lage ist somit besonders attraktiv für Familien und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu wollen.

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000
Einwohnern, liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und gehört zum Bergischen Land sowie zum Bergischen Städtedreieck Solingen-Remscheid-Wuppertal, von dessen internationaler Ausrichtung zahlreiche Städtepartnerschaften zeugen. Die Stadt ist zudem Bestandteil der Metropolregion Rheinland mit seinen zahlreichen Universitätsstandorten und des Landschaftsverbands Rheinland.

Objektnummer: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

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: 26320012 - 42659 Solingen-Hästen – Höhscheid

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