Solingen

Freistehendes und von innen saniertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und großzügiger Ausbaureserve!

Objektnummer: 26320017



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

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

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26320017
Wohnfläche	ca. 99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	206.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

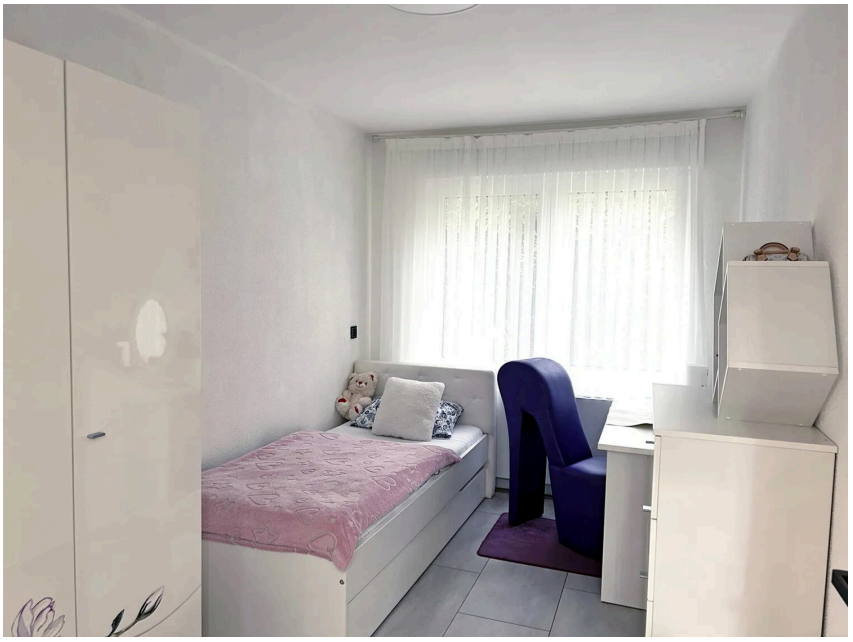
Die Immobilie





Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Die Immobilie

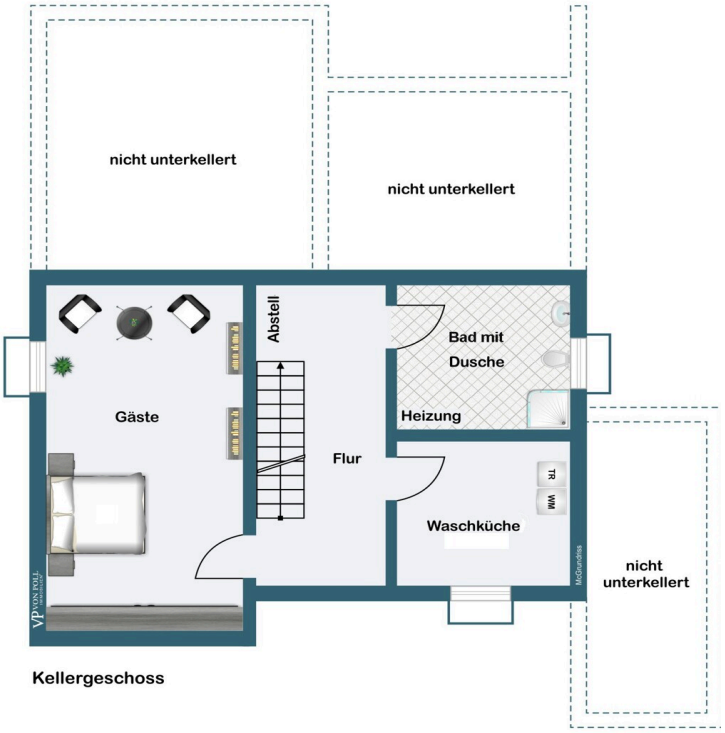


Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

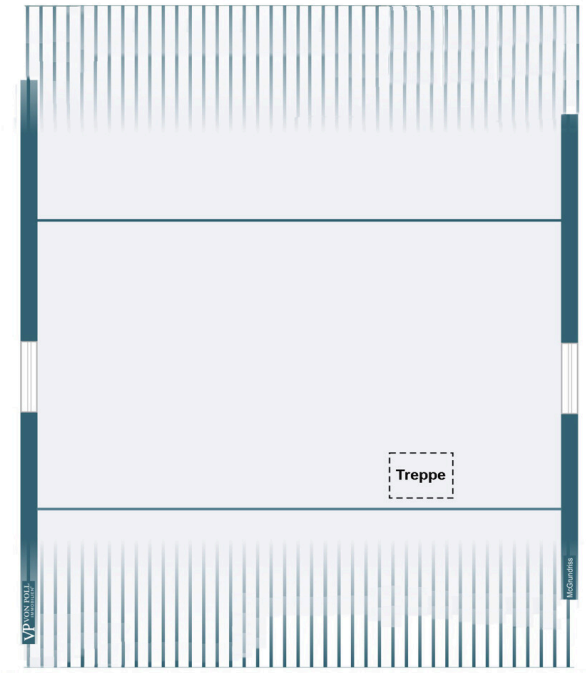
Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

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: 26320017 - 42697 Solingen

Ein erster Eindruck

Die Immobilie wurde 1964 massiv errichtet und im Jahr 2023 umfassend innen saniert.

Das Grundstück mit seinen etwa 632 Quadratmetern öffnet sich nach hinten in einen großen Garten, der sich bestens für erholsame Stunden im Freien, für spielende Kinder oder für das Anlegen individueller Grünflächen eignet. Die Garage liegt seitlich, mit direktem Zugang zum Garten.

Die durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen sind überall zu spüren: Hochwertige Bodenbeläge verleihen den Zimmern eine angenehme Haptik, neue Türen, Zargen und Lichtschalter setzen klare Akzente, elektrische Rollläden sorgen für Komfort auf Knopfdruck, und eine große Haustüranlage, dreifach verglaste Kunststofffenster, moderne Heizkörper und geschmackvoll ausgestattete Sanitärbereiche ermöglichen einen sofortigen Hausbezug.
Die Erledigung der noch ausstehenden Sanierung von Dach und Fassade bringt diese freistehende Immobilie auf Neubauniveau, attraktiv und modern.

Dieses Zuhause eignet sich sowohl für Paare, die auf einer Ebene wohnen möchten, als auch für Familien.

Im Erdgeschoss stehen ca. 99 m² Wohnfläche zur Verfügung, während das Kellergeschoss eine Nutzfläche von ca. 60 m² bietet. Das Dachgeschoss hält eine interessante Perspektive bereit: Mit bereits vorinstallierten Versorgungsleitungen ist es vorbereitet für Ausbauideen, die entweder ganz privat bleiben oder auch Raum für eine separate Wohneinheit eröffnen könnten.

Das Erdgeschoss umfasst eine geräumige Diele, ein Wohnzimmer und ein Esszimmer mit insgesamt 42 m² und jeweils separaten Ausgängen zur Terrasse über die großen Türschiebeelemente sowie zwei Schlafzimmer. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet. Hier wird Kochen zum entspannten Teil des Tagesablaufs. Ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein Gäste-WC sorgen auf dieser Ebene für Komfort.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Gästezimmer, ein Bad mit bodengleicher Dusche, ein Flur mit Abstellbereich sowie ein Wasch-, Trocken- und Bügelraum.

Das Dachgeschoss bietet derzeit zwei großen Räume und ist mit neuen Fenstern und Heizkörpern ausgestattet.

Hier verbindet sich das gewachsene Flair eines freistehenden Hauses in einer ruhigen Seitenstraße und angenehmer Nachbarschaft mit dem Gefühl, angekommen zu sein.

Wer den Blick durch die Räume schweifen lässt, spürt die Sorgfalt, mit der modernisiert wurde, und wie selbstverständlich sich zeitgemäßer Komfort und beständige Substanz miteinander verbinden. Ein Haus, das offen ist für neue Bewohner und Geschichten.

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Ausstattung und Details

-Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße
-Grundstücksgröße 632 m²
-Massiv erreichtet 1964
-1 Garage mit Ausgang zum Garten
-Schöner großer Garten
-Innensanierung 2023
-Für Paare und Familien geeignet
-Wohnfläche ca. 99 m² im Erdgeschoss
-Nutzfläche ca. 60 m² im Kellergeschoss
-Großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss (Versorgungsleitungen sind bereits vorinstalliert)
-Bei entsprechender Dacherneuerung ist auch die Errichtung einer zweiten Wohneinheit möglich

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

Alles zum Standort

Solingen besticht als mittelgroße Stadt durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine lebendige multikulturelle Gemeinschaft, die ein harmonisches Miteinander fördert. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne auf einzigartige Weise: Als Zentrum der renommierten Messer- und Klingenfertigung bietet Solingen nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch eine angenehme Lebensqualität mit einer moderaten Bevölkerungsdichte, die Raum für Wachstum und Entfaltung schafft. Die gut ausgebaute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen Solingen zu einem idealen Ort für Familien.

In unmittelbarer Nähe findet man eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten. Die Nähe zu mehreren Grundschulen und Kindergärten, wie der Städtischen Grundschule Erholungstraße und der integrativen Kita Kronenstraße, ermöglicht kurze Wege im Alltag – die nächste Schule ist bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso überzeugt das Angebot an weiterführenden Schulen, darunter das renommierte Humboldt-Gymnasium, das in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch in puncto Gesundheit und Erholung zeigt sich die Lage von ihrer besten Seite: Apotheken und Hausarztzentren sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für aktive Familien bieten zahlreiche Sportstätten, Spielplätze und grüne Parkanlagen wie der Mankhauser Pött in nur wenigen Gehminuten ideale Möglichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung und Erholung an der frischen Luft. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Taverne zum Griechen ebenso wie gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Den Stadtkern von Solingen-Ohligs erreicht man in ca. 2 Kilometern und die Solinger Innenstadt liegt nur 10 Autominuten entfernt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit: Mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe, darunter die Haltestelle Merscheid in nur zwei Minuten Fußweg, garantieren eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Zudem sind die Anbindungen an die umliegenden Städte über das Autobahnnetz optimal, was Pendlern und Ausflüglern gleichermaßen zugutekommt.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, guter Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Solingen zu einem besonders attraktiven Lebensraum.

Objektnummer: 26320017 - 42697 Solingen

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: 26320017 - 42697 Solingen

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