

Solingen

# Stilvoll Großzügigkeit erleben: Exklusive Eigentumswohnung mit Loftflair

Objektnummer: 26320002



KAUFPREIS: 378.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen**

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

Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26320002	Kaufpreis	378.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Wohnung	Loft Studio Atelier
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2015
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen

## 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: 26320002 - 42659 Solingen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit im historischen Wohnensemble: Das hier angebotene Loft-Studio befindet sich im Hochparterre eines sorgfältig sanierten Altbaus und überzeugt durch seinen ausgezeichneten Zustand sowie seine großzügige Raumgestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Immobilie, die modernen Komfort und industrielle Baukunst harmonisch kombiniert.

### **\*\*Raumaufteilung und Ausstattung\*\***

Die Einheit zeichnet sich durch einen offen gestalteten Grundriss und eine beeindruckende Raumhöhe von etwa 3 Metern aus. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente, das durch elektronisch gesteuerte Rollos flexibel geregelt werden kann. Als Raumteiler zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer ist eine multifunktionale Wand gezogen. Zu beiden Seiten öffnet sich der eingebaute Kamin. Auf der Schlafzimmersseite befindet sich ein maßgefertigter Schiebetürenschränk, die Wohnzimmerseite ist mit TV und Soundsystem bestückt. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßig angenehme Wärme in sämtlichen Bereichen – ein Aspekt, der auch gestalterisch zur Geltung kommt: Hochwertiges Eichenparkett und freigelegtes Backsteinmauerwerk setzen gezielte Akzente und unterstreichen den exklusiven Loftcharakter.

Die moderne Einbauküche ist offen in das Raumkonzept integriert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Einrichtung wird durch diverse Möbel ergänzt, sodass sich hier auf Wunsch ein nahezu bezugsfertiges Zuhause präsentiert.

### **\*\*Schlaf- und Sanitärräume\*\***

Der private Bereich umfasst das Schlafzimmer mit offen angelegtem Designer-Bad, das mit einer freistehenden Badewanne sowie einer bodengleichen Regendusche

moderne Akzente setzt. Das WC ist abgeschlossen, ein separates Gäste-WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

#### **\*\*Technische Details und Stauraum\*\***

Die Ausstattung umfasst ein modernes Beleuchtungssystem, Fernseher, Soundanlage und einen Serverschrank mit LAN-Verteilung – optimal für das Arbeiten im Homeoffice und hohe technische Ansprüche. Fußbodensteckdosen und mehrere Leinwände an Traversen, beispielsweise für Fotografieprojekte, bieten zusätzliche Flexibilität. Zwei Abstellräume, ausgestattet mit Regalen und Schränken, sowie ein circa 18 m<sup>2</sup> großer, ebenfalls mit Regalen ausgestatteter Kellerraum stehen zur Verfügung. Auf derselben Etage wie die Wohnung befindet sich ein Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner.

#### **\*\*Ausrichtung, Freisitz und Parken\*\***

Die Wohnung ist, inklusive des ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkons, komplett zum Innenhof ausgerichtet und kann sowohl über den Hintereingang als auch von der Straße aus erreicht werden. Der zugehörige Außenstellplatz befindet sich im Innenhof.

#### **\*\*Sanierung und Zustand\*\***

Das gesamte Gebäude wurde ca. 2015 kernsaniert und in 24 Wohneinheiten geteilt. Es zeichnet sich seither durch einen gepflegten Zustand mit besonderer Atmosphäre aus und wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Architektur und zeitgemäße Technik bieten Ihnen ein Wohnerlebnis, das Historie und Moderne in ausgewogenem Verhältnis verbindet.

#### **\*\*Hausgeld und Verfügbarkeit\*\***

Das Hausgeld für die Wohnung und den großzügigen Kellerraum beträgt 490,42 €. Hierin enthalten sind Heiz- und Wasserkosten sowie 99,42 € Rücklagenzuführung. Die Wohnung ist frei, Besichtigungen sind ab sofort möglich.

#### **\*\*Herzlich Willkommen\*\***

Dieses Loft-Studio eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Individualität, Qualität und eine stilsichere Atmosphäre legen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Terminabsprache.

**Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen**

## Ausstattung und Details

- Hochwertiges Eichenparkett
- Sichtmauerwerk in Backstein
- Raumhöhe 3 Meter, Türenhöhe 2,50 m
- Fußbodenheizung
- Kamin als Raumteiler
- Elektronisch gesteuerte Rollos
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten, u.a. Side-by-side Kühlschrank mit Eiswürfelfach
- offenes Designer-Bad mit Regendusche und freistehender Badewanne
- Abgeschlossenes WC
- Gäste-WC
- Diverse Möbel
- Modernes Beleuchtungssystem
- Fernseher, Soundanlage
- Serverschrank mit LAN-Verteilung
- Fußbodensteckdosen
- Mehrere Leinwände an Traversen, z.B. für Fotografie
- Zwei Abstellräume, ausgestattet mit Regalen und Schränken
- Ca. 9 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Ca. 18 m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur alleinigen Nutzung, ausgestattet mit Regalen
- Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner auf gleicher Etage
- Stellplatz

**Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen**

## Alles zum Standort

Die stilvolle Loftwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Solingen-Mitte mit sehr guter Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Angeboten in fußläufiger Entfernung.

Im Umkreis von ca. 15 Minuten Gehzeit finden Sie zahlreiche Angebote zum Einkaufen und aus den Bereichen Bildung, Gastronomie, Gesundheit und Freizeit. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht über mehrere nahe gelegene Bushaltestellen.

Kurz sind auch die Wege per PKW: der Hauptbahnhof Solingen Ohligs und die Autobahnen A46, A1 und A3 sind in ca. 15 bis 25 Minuten erreichbar.

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern, liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, gehört zum Bergischen Land und 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.

Das Stadtgebiet hat eine Größe von 89,54 km<sup>2</sup>, davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

**Objektnummer: 26320002 - 42659 Solingen**

## Weitere Informationen

**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: 26320002 - 42659 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](mailto:solingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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