

Solingen

# Einfamilienhaus in bester Lage mit Blick ins Lochbachtal!

Objektnummer: 25320020



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 467 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

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

Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25320020   |
| Wohnfläche   | ca. 96 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1963       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 469.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 55 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 130.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |



Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss****Gartengeschoss**

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: 25320020 - 42719 Solingen

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich in einer bevorzugten, angenehm ruhigen Wohnlage in einer Sackgasse und eignet sich sowohl für Paare als auch Familien, die ein gepflegtes Zuhause suchen.

Das Objekt massiv in Split-Level-Bauweise errichtet, wurde 2006 umfassend im Bereich Dacheindeckung mit Dämmung, Fassadendämmung sowie durch den Einbau isolierverglaster weißer Kunststofffenster inklusive Rollläden modernisiert. Die Gaszentralheizung übernimmt auch die Warmwasseraufbereitung. Durch diese Maßnahmen befindet sich das Haus in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand mit verbesserter Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima.

Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Halbetagen, sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>, bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Lebenskonzepte. Die Grundstücksfläche von ca. 467 m<sup>2</sup> erlaubt großzügige Freiräume, insbesondere auf der Terrasse und im angrenzenden Garten, von denen aus Sie einen unverbaubaren und wundervollen Blick auf das landschaftlich reizvolle Lochbachtal genießen können.

Die gelungene Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer. Das Gartengeschoss besteht aus einem Küchenbereich, hier ist eine Einbauküche und ein Kaminofen vorhanden und einem Wohnbereich mit großem Schiebetürelement, beide Räume mit Ausgang zur Terrasse und dem freien Blick ins Grüne. Drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für die ganze Familie oder ermöglichen individuelle Nutzungsvarianten – etwa als Gäste- oder Arbeitszimmer. Das im Erdgeschoss im Jahr 2020 sanierte Bad präsentiert sich in ansprechendem Design und verfügt über moderne Armaturen sowie eine ebenerdige Dusche. Ein separates Gäste-WC sorgt für Komfort im Alltag.

Die Nutzfläche im Dachgeschoss ist mit Küchenanschlüssen, einem kleinen Duschbad und vier Dachflächenfenstern ausgestattet. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Garage neben dem Haus sowie ein separater Allzweckraum angrenzend an die überdachte Holzterrasse, der vielfältig genutzt werden kann – sei es als Partyraum für gesellige Runden im Familien- und Freundeskreis oder als Hobbyraum. Im Außenbereich stehen Ihnen eine weitere große Terrasse und der Garten zur Verfügung, die besonders in den warmen Monaten eine entspannte und erholsame Zeit im Freien bieten.

Die naturnahe Umgebung überzeugt auch durch ihre angenehme Nachbarschaft, die

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Sackgassenlage ist ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld gewährleistet.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser ansprechenden Immobilie mit solider Bausubstanz und attraktiver Wohnlage und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Ausstattung und Details

Freistehendes Einfamilienhaus in einer Sackgasse gelegen

Bevorzugte Wohnlage

Massiv erreicht 1963

Split-Level-Haus auf 3 Etagen

1 Garage, 1 Partyraum

Terrasse und Garten mit Blick auf das wunderschöne Lochbachtal

Dach, Fassade, Fenster, Rollläden, Badezimmer bereits saniert

Für Paare und Familien geeignet

Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 55 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Alles zum Standort

Solingen besticht als mittelgroße Stadt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Lebendigkeit und naturnaher Lebensqualität. Die stabile Wirtschaft mit Fokus auf Präzisionsfertigung und Dienstleistungen sowie die Nähe zu Düsseldorf und dem Ruhrgebiet schaffen eine verlässliche Infrastruktur, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die gut ausgebaute Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie ein vielfältiges Verkehrsnetz erhöhen die Attraktivität der Stadt und sorgen für ein rundum harmonisches Lebensgefühl.

In diesem lebendigen Umfeld finden Familien ein besonders kinderfreundliches Wohnumfeld vor. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen – von Grundschulen und Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen – garantiert kurze Wege und eine vertrauensvolle Betreuung der Jüngsten. So sind beispielsweise die Städtische Gemeinschaftsgrundschule am Rosenkamp und der Kindergarten Kuddelmuddel e.V. nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Eltern entspannt.

Für die Freizeitgestaltung bietet Solingen vielfältige Möglichkeiten: Sportanlagen und Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Das wunderschöne Lochbachtal, der nahegelegene Wiedenkamper Park, beides nur ein paar Minuten fußläufig entfernt, schenkt wertvolle Momente der Ruhe und Naturverbundenheit. Auch die Gesundheitsversorgung ist mit Apotheken und Fachärzten in fußläufiger Nähe hervorragend aufgestellt, sodass sich alle jederzeit gut versorgt wissen – etwa die Rosen-Apotheke in sieben Minuten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe, darunter die Haltestellen Lilienthalstraße und Schloßstraße in nur drei bis vier Minuten Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie. So sind Schule, Freizeit und Arbeitsplatz bestens vernetzt.

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

Objektnummer: 25320020 - 42719 Solingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25320020 - 42719 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)