

Solingen

# Reiheneckhaus zentrumsnah mit 2 Wohneinheiten und XXL Garage!

Objektnummer: 25320022



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 231 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

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

Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25320022
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1914
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	335.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	163.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1985



Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Die Immobilie



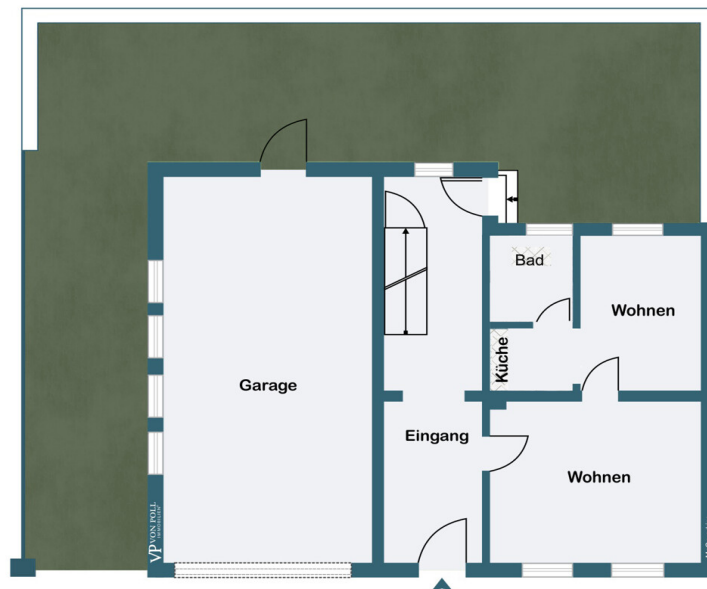
Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

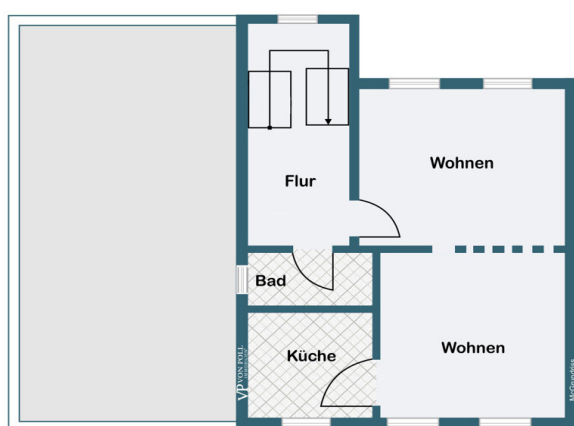
## Die Immobilie



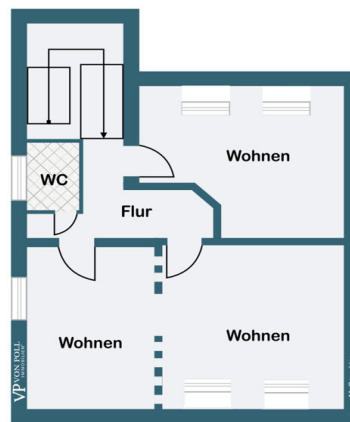
Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

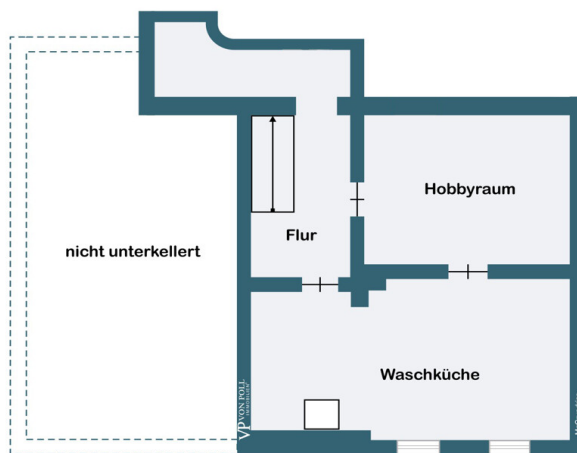
## Grundrisse











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: 25320022 - 42655 Solingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reiheneckhaus aus dem Baujahr ca. 1914, das sich durch eine großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die große Familie oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 231 m<sup>2</sup> und verfügt über einen privaten Innenhof mit ca. 60 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet aktuell zwei getrennte Wohneinheiten und ist voll unterkellert. Die erste Einheit im Erdgeschoss erstreckt sich über etwa 40 m<sup>2</sup> und umfasst zwei freundlich gestaltete Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine offene Küche. Diese eignet sich sowohl für die erwachsenen Kinder, für die Großeltern oder auch zur Nutzung als Büro- oder Praxisräume.

Im ersten Obergeschoss finden Sie zwei weitere Zimmer, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die intelligente Raumaufteilung schafft hier die ideale Grundlage für entspanntes Wohnen. Das zweite Obergeschoss wurde als großzügiger Schlafbereich mit drei getrennten Schlafzimmern, einem WC mit Waschtisch konzipiert, beide Etagen bieten zusammen etwa 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Kellergeschoss befinden sich neben einem großen Waschraum inklusive Abstellmöglichkeiten auch ein geräumiger Party-/Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann.

Bemerkenswert ist die zugehörige ca. 50 m<sup>2</sup> große XXL-Garage mit vier Tageslichtfenstern und elektrisch betriebenem Stahlsektionaltor. Hier finden nicht nur mehrere Fahrzeuge bequem Platz, sondern auch Fahrräder, Werkzeuge oder Geräte. Zusätzlich stehen auf dem Grundstück zwei Außenstellplätze zur Verfügung, welche den Parkkomfort abrunden.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und modernisiert. Der Zustand präsentiert sich gepflegt, während das massive Außenmauerwerk aus Brandstein sowie die traditionellen Fachwerkkinnenwände den ursprünglichen Charakter bewahren. Die Ausstattung bietet alles, was für den Alltag erforderlich ist. Geheizt wird das Haus mit einer Nachtspeicherheizung.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zum Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten,

ärztlicher Betreuung sowie zu Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz ist hervorragend, sodass auch Berufspendler und Familien mit Kindern ideale Bedingungen vorfinden.

Dieses Reiheneckhaus bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte und überzeugt durch seine Variabilität, den gepflegten Zustand sowie das großzügige Platzangebot für unterschiedlichste Bedürfnisse.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Ausstattung und Details

- Schönes Reiheneckhaus in Zentrumsnähe
- 2 Wohneinheiten:
  - EG: 2 Zimmer, Bad mit Dusche, offene Küche, ca. 40 m<sup>2</sup>
  - 1. OG: 2 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Bad mit Wanne und
  - 2. OG: 3 Schlafzimmer, WC mit Waschtisch, ges. ca. 105 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert, große Waschküche inkl. Abstell, Partyraum
- XXL Garage ca. 50 m<sup>2</sup> mit 4 Fenstern und Stahlsektionaltor elektrisch
- 2 Außenstellplätze
- Innenhof ca. 60 m<sup>2</sup>
- Aussenmauerwerk Brandstein massiv
- Innenwände Fachwerk
- ideal für die große Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Alles zum Standort

Solingen besticht als lebendige Mittelstadt mit rund 165.600 Einwohnern, die durch ihr moderates Wachstum und eine ausgewogene Altersstruktur eine stabile und familienfreundliche Lebensgrundlage bietet. Die Stadt verbindet eine solide wirtschaftliche Basis mit einer multikulturellen Gemeinschaft, die ein vielfältiges und harmonisches Miteinander lebt. Dank der guten regionalen Anbindung an das Ruhrgebiet und einer verlässlichen Infrastruktur eröffnet Solingen seinen Bewohnern ein ausgewogenes Verhältnis von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Inmitten dieser einladenden Stadtlage präsentiert sich das Umfeld als besonders geeignet für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen schafft ideale Voraussetzungen für die Entwicklung und Förderung der Jüngsten. So sind renommierte Schulen und Berufskollegs wie das Friedrich-List-Berufskolleg und das Technische Berufskolleg in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten, die eine gute Betreuung gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Grundschulen und weiterführenden Gymnasien runden das Bildungsangebot ab und bieten Kindern und Jugendlichen eine verlässliche Perspektive.

Auch das Freizeitangebot überzeugt durch seine Vielfalt und unmittelbare Nähe: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sportanlagen in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind und aktive Familien zu gemeinsamen Aktivitäten motivieren. Kulturelle Highlights wie das Theater und Konzerthaus Solingen sowie die Open Air Bühne bereichern das Gemeinschaftsleben und schaffen Raum für inspirierende Erlebnisse. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants in angenehmer Nähe, die zum entspannten Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und das Klinikum Solingen erreichbar in wenigen Autominuten gesichert.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in nur drei bis sechs Minuten Fußweg sowie die schnell erreichbaren Bahnhöfe Solingen Mitte und Solingen Grünwald ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und garantieren eine stressfreie Versorgung im Alltag.

Diese Kombination aus einer familienfreundlichen Infrastruktur, einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot sowie einer guten und lebendigen Nachbarschaft macht



diese Wohnlage unweit des Stadtzentrums zu einem besonders attraktiven Lebensraum.

Objektnummer: 25320022 - 42655 Solingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25320022 - 42655 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)