

Solingen - Wald

# Liebevoll sanierte Stadtvilla mit historischem Charme

Objektnummer: 26320003



**KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 594 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald**

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

Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26320003	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Baujahr	1911	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	241.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

## Die Immobilie



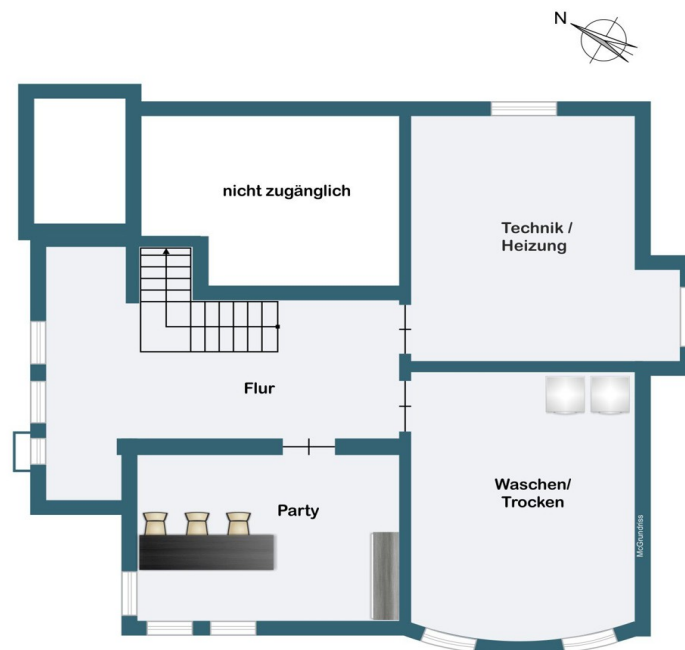
Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

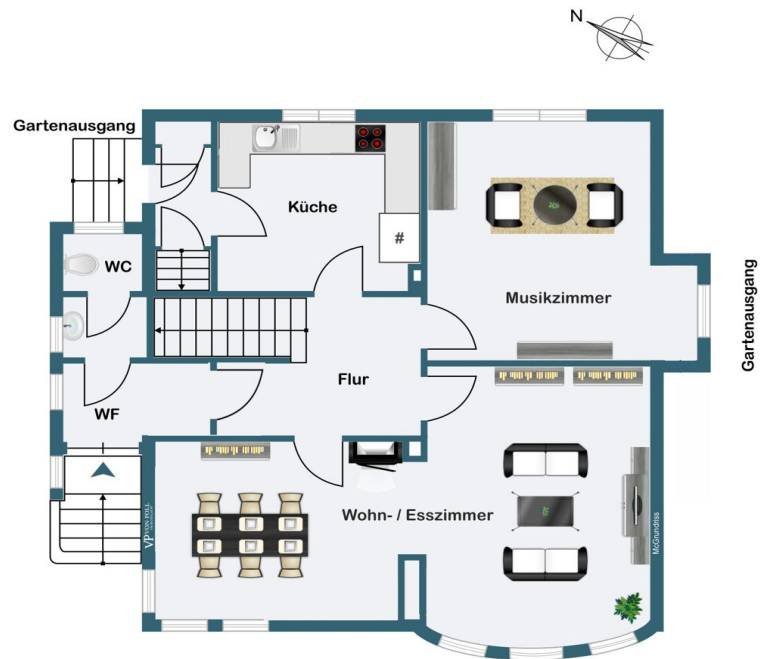
## Die Immobilie

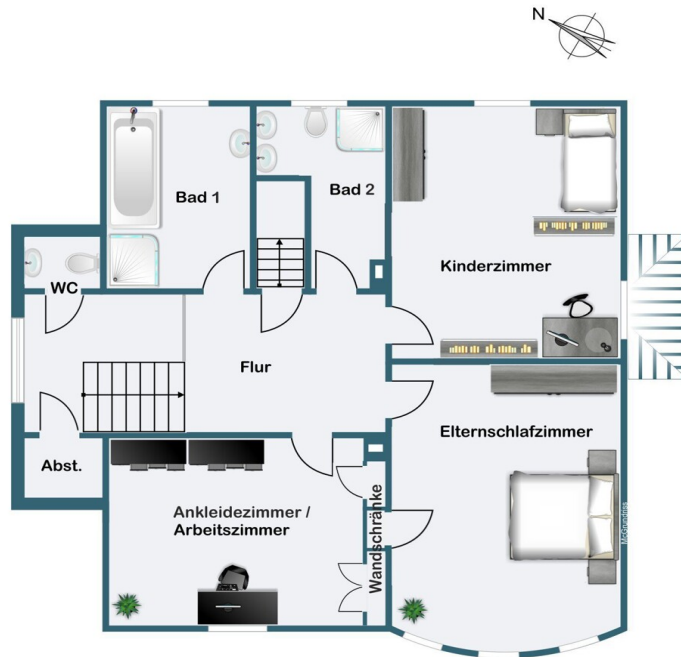


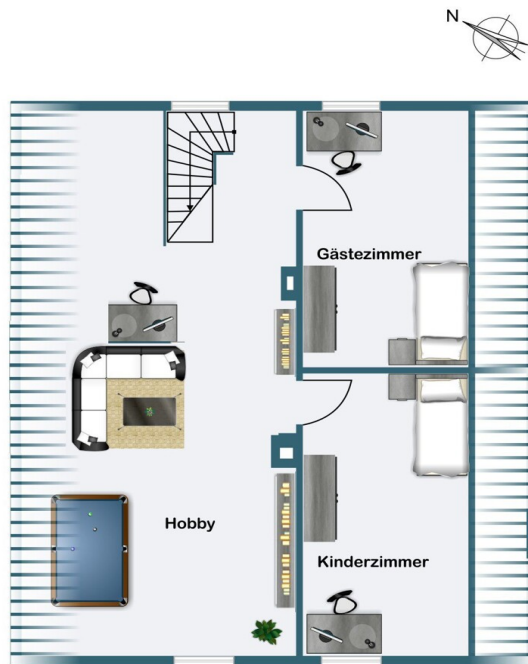
Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

## 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: 26320003 - 42719 Solingen - Wald**

## Ein erster Eindruck

Die stilvolle Stadtvilla aus dem Jahr 1911 verbindet auf harmonische Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und begeistert durch ihr großzügiges, familienfreundliches Ambiente. Auf ca. 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 594 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet diese besondere Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Die repräsentative Fassade mit Bruchstein-, Putz- und Schieferelementen spiegelt die architektonische Eleganz vom Übergang der Gründerzeit zum Jugendstil wider und verleiht dem Haus eine unverwechselbare Ausstrahlung. Im Inneren erwarten Sie hohe Decken, hochwertige Holzdielen sowie liebevoll erhaltene Kassettentüren, die den historischen Charakter eindrucksvoll unterstreichen. Restaurierte Originaldetails treffen hier auf eine zeitgemäße Ausstattung und schaffen ein Wohngefühl, das Tradition und Moderne stilvoll vereint.

Umfassende Modernisierungen in den Jahren 2009 bis 2026 sichern den heutigen Wohnstandard: Die Elektrik wurde erneuert, die Bäder modernisiert und die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgestellt. Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen gemeinsam mit Fensterläden und Jalousien für Komfort und Privatsphäre. 2010 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden das Dachgeschoss, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt – Maßnahmen, die sowohl den Werterhalt als auch ein angenehmes Wohnklima in allen Jahreszeiten unterstützen. Ein weiteres Highlight ist der 2022 im Wohnzimmer installierte Kaminofen, der für behagliche Atmosphäre sorgt.

Ende 2025 wurde die Immobilie nochmals renoviert: Der Flur erhielt eine neue Tapezierung, sämtliche Räume wurden frisch gestrichen und der Dielenboden im Schlafzimmer fachgerecht abgeschliffen. Diese Maßnahmen verleihen dem Haus ein besonders gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Das gepflegte Grundstück begeistert mit einem schön eingewachsenen Garten und einem praktischen Gartenhaus. Hier finden sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltung. Neben der überdachten Terrasse lädt ein gemauerter Sitzplatz zu geselligen Stunden im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Wallbox am PKW-Stellplatz direkt neben dem Hauseingang sowie durch neu installierte Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung – ein zeitgemäßes Plus in Sachen Nachhaltigkeit und Komfort.

**Großzügige, lichtdurchflutete und flexibel nutzbare Räume machen die Villa sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf attraktiv. Ob als repräsentatives Familienheim oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich unterschiedlichsten Lebenskonzepten an und bietet eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre.**

**Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Flair dieser Stadtvilla. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald**

## **Ausstattung und Details**

**Ca. 2009 / 2019: Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut**

**Ca. 2009: Fensterläden und Jalousien erneuert**

**Ca. 2009: Elektroleitungen erneuert**

**Ca. 2009: Neue Gasheizung installiert**

**Ca. 2009 / 2018: Bäder im Obergeschoss erneuert**

**Ca. 2010: Oberste Geschossdecke gedämmt**

**Ca. 2010: Zwischensparrendämmung eingebracht**

**Ca. 2010: Kellerdecke gedämmt**

**Ca. 2010: Außenanstrich**

**Ca. 2018: Kellerwände teilweise von außen abgedichtet**

**Ca. 2022: Skantherm-Kaminofen installiert**

**Ca. 2024: Terrassenüberdachung errichtet**

**Ca. 2025: Dielenboden im Schlafzimmer abgeschliffen**

**Ca. 2025 / 2026: Alle Räume neu gestrichen, teils neu tapeziert**

**Original Holztüren und Holztreppe**

**Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung installiert**

**PKW-Stellplatz mit Wallbox**

**Gartenhaus**

**Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald**

## **Alles zum Standort**

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

**Die Immobilie liegt in Solingen-Wald. Der beliebte Stadtteil zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet er zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zum Solinger Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.**

**Wald überzeugt zudem mit einem hohen Wohnkomfort, was den Stadtteil besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die Nähe zum Ittertal und zum Lochbachtal und die vielen Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung.**

**Auch das Bildungsangebot ist vielseitig mit mehreren Schulen und Kitas, die Wald zu einem familienfreundlichen Wohnort machen. Darüber hinaus sorgt das aktive Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen für eine lebendige Gemeinschaft und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl.**

**Objektnummer: 26320003 - 42719 Solingen - Wald**

## **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: 26320003 - 42719 Solingen - Wald**

## **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)**