

Solingen

Mit Blick über die Felder- Ruhige Wohnlage in Solingen-Gräfrath

Objektnummer: 26320013



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 486 m²

Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

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

Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26320013
Wohnfläche	ca. 122 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung

Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	327.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Die Immobilie



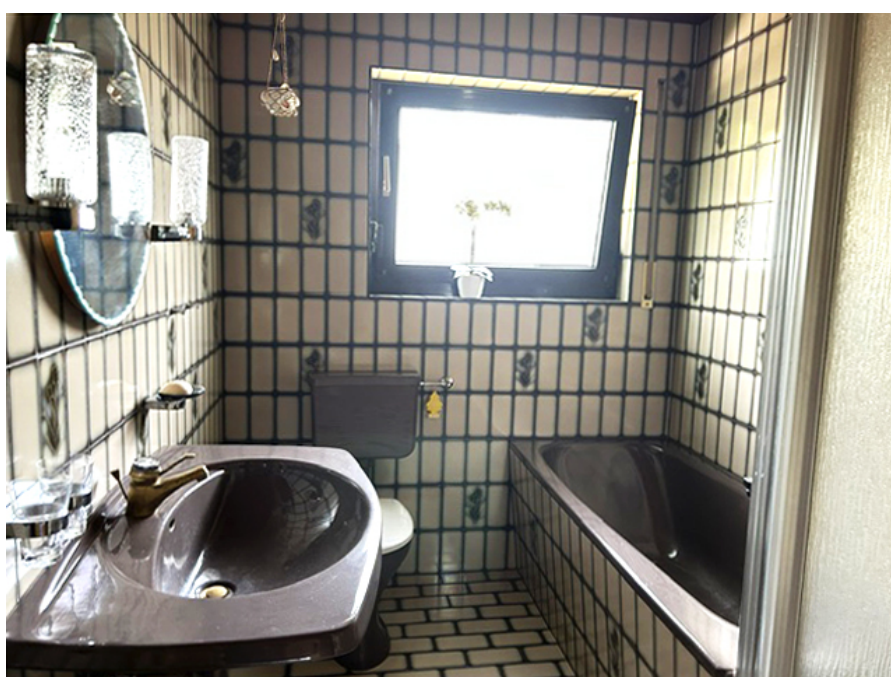
Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

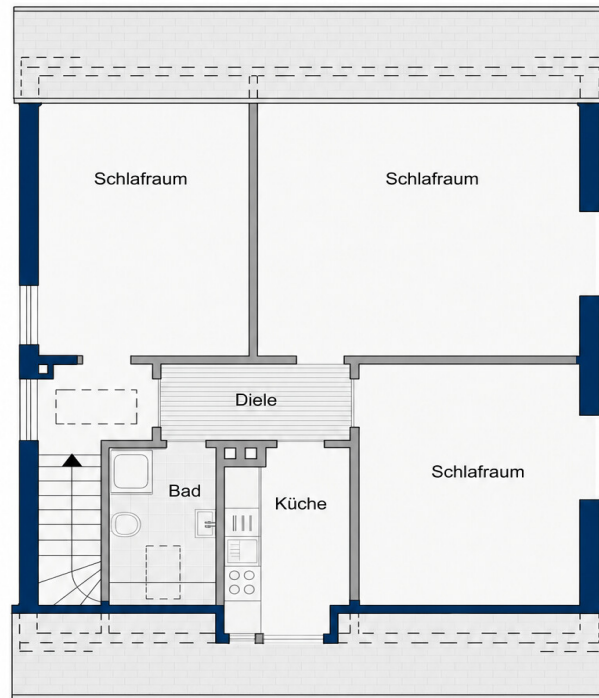
Die Immobilie



Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Grundrisse





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: 26320013 - 42653 Solingen

Ein erster Eindruck

Ruhig endet die Straße, und mit ihr beginnt die private Atmosphäre dieses freistehenden Hauses. Am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr liegt das Grundstück mit ca. 486 m² angenehm zurückgenommen, mit freiem Blick von der Terrasse über die angrenzenden Felder. Die 1978 massiv errichtete Immobilie trägt den Charakter seiner Zeit in sich: solide gebaut, großzügig gedacht und bereit für eine Erneuerung, die seine Substanz in die Gegenwart holt.

Auf ca. 122 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer über Erdgeschoss und Dachgeschoss, darunter drei Schlafzimmer. Das Erdgeschoss bildet den wohnlichen Mittelpunkt des Hauses. Im Wohnzimmer setzt der offene Kamin einen ruhigen Akzent und von hier aus betritt man die Terrasse, die den herrlichen Blick weit hinausführt, über Garten und Felder hinweg. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für gleichmäßige Wärme.

Das Dachgeschoss führt die wohnliche Fläche fort und besitzt neben den Schlafzimmern eine zusätzliche kleine Küche und ein Bad mit Dusche. Diese Besonderheit erinnert daran, dass das Haus ursprünglich als kleines Zweifamilienhaus angelegt wurde. Heute entsteht daraus eine angenehm eigenständige obere Etage, die sich klar vom Erdgeschoss absetzt. Die vorhandene Ausstattung ist normal gehalten; der Zustand verlangt eine umfassende Modernisierung. Gerade darin liegt der Reiz: Die wichtigen Proportionen, die gute und ruhige Lage und die solide Bauweise sind vorhanden, während Oberflächen, Bäder, Küche und technische Details neu gedacht werden können.

Praktisch zeigt sich das Haus auch unterhalb der Wohnebenen. Es ist voll unterkellert und bietet damit zusätzliche Flächen für Vorrat, Hauswirtschaft, Hobby oder Werkstatt. Die große Garage verfügt über ein Waschbecken und eine Grube, eine selten gewordene Ausstattung für Menschen, die gern selbst an Fahrzeugen oder Geräten arbeiten. Drei weitere PKW-Außenstellplätze nehmen den Alltag gelassen auf. Neben der Garage führt ein separater Garteneingang auf das Grundstück, ein kleines Detail, das im täglichen Gebrauch schnell selbstverständlich wird.

So entsteht das Bild eines freistehenden Hauses, das nicht fertig inszeniert ist, sondern offen für ein neues Kapitel. Es bringt die wichtigen Eckdaten mit: vier Zimmer, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine solide Größe und ein Grundstück in gefragter Lage. Seine Zukunft liegt in einer Sanierung, die dem Bestand neue Frische gibt.

Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus freistehend
- Massivbau errichtet 1978 (als kleines Zweifamilienhaus)
- Ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr
- 1 große Garage mit Waschbecken und Grube
- 3 PKW-Außenstellplätze
- Grundstücksgröße ca. 486 m²
- Von der Terrasse hat man einen herrlichen Blick über die Felder
- Separater Garteneingang neben der Garage
- Wohnfläche ca. 122 m², Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Vollunterkellert
- 4 Zimmer davon 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- zusätzliche kleine Küche im Dachgeschoss
- Ölheizung
- Fußbodenheizung
- offener Kamin im Wohnzimmer

Objektnummer: 26320013 - 42653 Solingen

Alles zum Standort

Solingen besticht als lebenswerte Stadt im Herzen des Rhein-Ruhr-Gebiets durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere über den Solingen Hauptbahnhof und die S1-Verbindung nach Düsseldorf, sowie die nahegelegene Autobahnanbindung an die A46 und A3 erleichtern den Alltag von Pendlern und sorgen für eine angenehme Balance zwischen Beruf und Privatleben.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geprägt wird. In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Sportanlagen und großzügige Spielplätze zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für kulturelle und soziale Aktivitäten stehen das Evangelische Gemeindezentrum sowie das Jugendzentrum Gräfrath zur Verfügung, die das nachbarschaftliche Miteinander bereichern.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist für Familien besonders überzeugend: Kindergärten wie die Evangelische Kita Gräfrath und St. Marien sind in nur etwa 14 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Städtische Grundschule Gerberstraße eine hervorragende Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder bieten. Die Nähe zu Hausarztpraxen, Kinderärzten und Apotheken – alle in rund 13 Minuten zu Fuß erreichbar – garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Sicherheit und Wohlbefinden für die ganze Familie schafft.

Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten bei verschiedenen Marken-Discounter ermöglichen einen bequemen Alltagseinkauf, während gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das Naturfreundehaus Holzerbachtal oder die Gastronomie im historischen Ortskern von Gräfrath zum Verweilen und Genießen einladen. Die nahegelegenen Bushaltestellen Fürkeltrath und Nordpol, jeweils in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität für alle Generationen.

Diese harmonische Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Solingen zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26320013 - 42653 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 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: 26320013 - 42653 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