

Solingen

## Detached house in a prime location with views of the Lochbach valley!

*Property ID: 25320020*



**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 467 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25320020    | Purchase Price                | 469.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 96 m²   | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2005                                                                      |
| Rooms                | 4           | Construction method           | Solid                                                                     |
| Bedrooms             | 3           | Usable Space                  | ca. 55 m²                                                                 |
| Bathrooms            | 2           | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |
| Year of construction | 1963        |                               |                                                                           |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                               |                                                                           |

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 130.60 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 06.11.2035      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1997                      |

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## The property



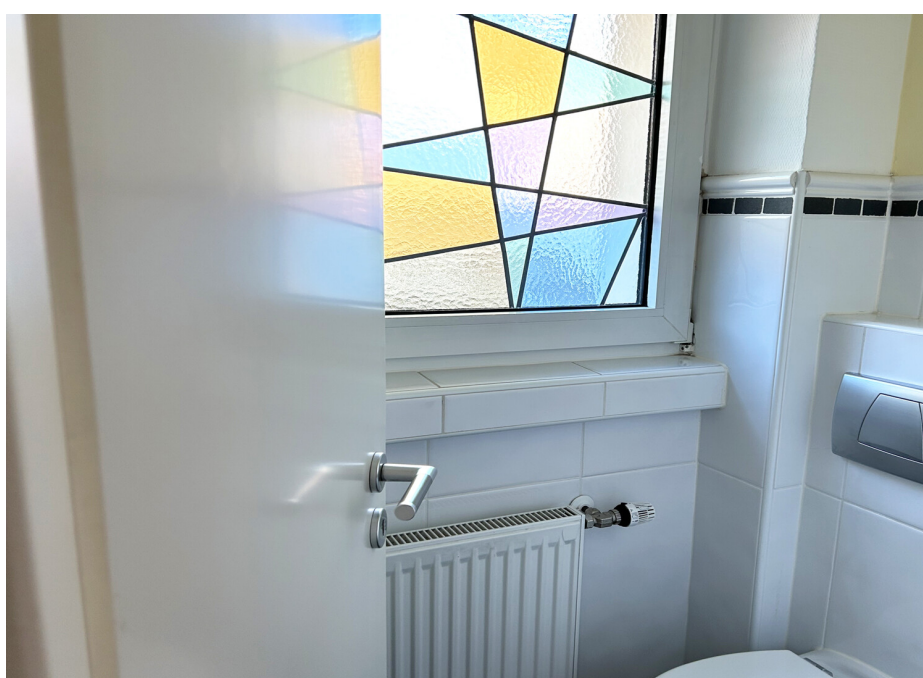
Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## The property



Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## Floor plans

Erdgeschoss



Obergeschoss

**Kellergeschoss****Gartengeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## A first impression

This detached single-family home, built in 1963, is situated in a desirable, pleasantly quiet residential area on a cul-de-sac and is suitable for both couples and families seeking a well-maintained home. The solidly constructed split-level property has been modernized with updated roof insulation, facade insulation, and the installation of double-glazed white PVC windows with integrated roller shutters. A gas central heating system also provides hot water. These improvements have brought the house up to modern standards, resulting in enhanced energy efficiency and a comfortable living environment. The interior can be renovated and designed to suit individual tastes. An extension of the living space is also possible. With approximately 96 m<sup>2</sup> of living area spread over three half-levels, plus an additional 55 m<sup>2</sup> of usable space, the house offers ample room for a variety of lifestyles. The approximately 467 m<sup>2</sup> plot offers ample open space, particularly on the terrace and in the adjacent garden, from which you can enjoy unobstructed and wonderful views of the scenic Lochbach Valley. The well-designed layout comprises a total of four rooms. The garden level consists of a kitchen area with fitted units and a wood-burning stove, and a living area with a large sliding door. Both rooms have access to the terrace and unobstructed views of the surrounding greenery. Three bedrooms offer plenty of space for the whole family or allow for individual uses – for example, as guest rooms or offices. The renovated bathroom on the ground floor boasts an attractive design and features modern fixtures and a walk-in shower. A separate WC provides added convenience. The attic space includes kitchen connections, a small shower room, and four skylights. Additional features include a garage next to the house and a separate multi-purpose room adjacent to the covered wooden terrace, which can be used in a variety of ways – whether as a party room for gatherings with family and friends or as a hobby room. Outside, you'll find another large terrace and the garden, offering a relaxing and rejuvenating outdoor space, especially during the warmer months. The natural surroundings also boast a pleasant neighborhood, proximity to shops, schools, and kindergartens, as well as excellent public transport connections. The cul-de-sac location ensures a safe and quiet living environment. Discover the many possibilities this attractive property offers, with its solid construction and desirable location, and arrange your personal viewing appointment today – we look forward to your inquiry.

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## Details of amenities

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>

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## All about the location

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.

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## Other information

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.

Property ID: 25320020 - 42719 Solingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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