

Solingen

## Detached single-family house with expansion potential in a quiet residential area

*Property ID: 25320019*



**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 632 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25320019 - 42697 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: 25320019 - 42697 Solingen

## At a glance

Property ID	25320019
Living Space	ca. 99 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	206.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property





Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property



Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property



Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property





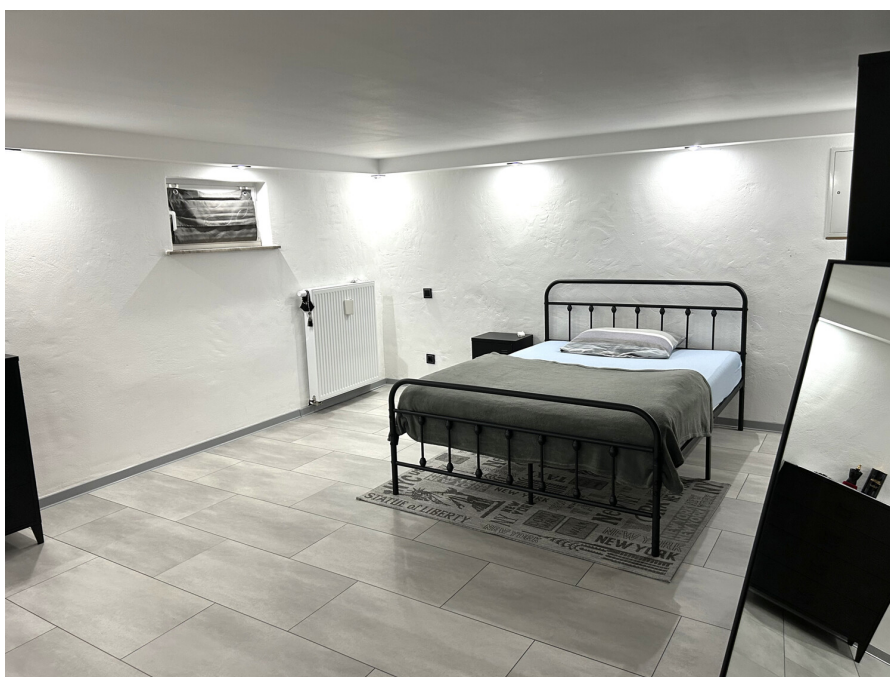
Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property



Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property





Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## The property

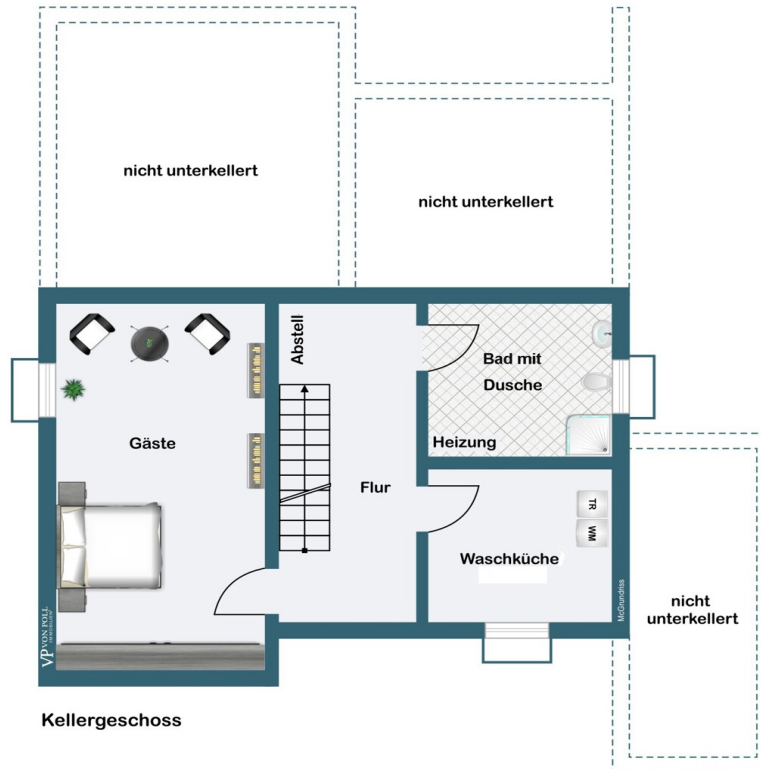


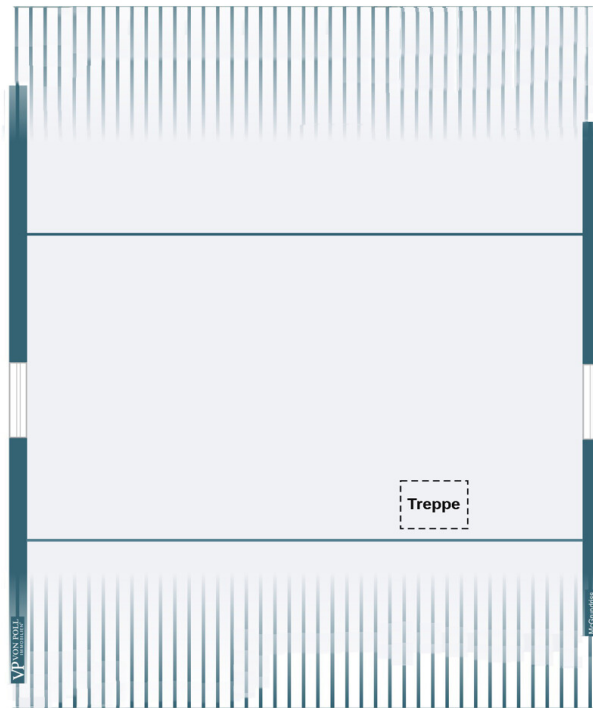
Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## Floor plans









Dachgeschoss

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: 25320019 - 42697 Solingen

## A first impression

This detached house, originally built in 1964 and modernized in 2023, is situated on a pleasant and quiet side street, offering both a peaceful retreat and a convenient starting point for a variety of activities in the surrounding area. Shops, schools, and kindergartens are easily accessible, as are public transport connections and the nearest town centers. Solidly constructed and detached on a plot of approximately 632 m<sup>2</sup>, the house combines contemporary comfort with a well-designed floor plan – an offering particularly appealing to couples or families seeking an attractive home. The living space of approximately 99 m<sup>2</sup> is distributed across four rooms on a single level, and the additional 60 m<sup>2</sup> of usable space in the basement offers versatile possibilities. The heart of the house is the bright, open-plan living and dining room, which, thanks to two large sliding doors, seamlessly transitions to the terrace and garden. Floor-to-ceiling windows provide ample natural light and enhance the pleasant atmosphere. Adjacent to the living area is the modern fitted kitchen, newly installed in 2023 as part of a comprehensive interior renovation and equipped with high-quality appliances. Two bedrooms offer ample privacy. The layout is complemented by a completely renovated bathroom with a walk-in shower and a new guest WC – these, along with the electrical and plumbing systems, were renewed during the 2023 modernization. New radiators and modern light switches further enhance living comfort. All flooring, doors, frames, and other fixtures have also been replaced, creating a harmonious overall impression. The high-quality front door and triple-glazed windows with electric shutters contribute to security and energy efficiency. Central heating ensures a comfortable indoor climate year-round. The basement offers approximately 60 m<sup>2</sup> of additional usable space, which can be used as a guest room, utility room, and extra storage. A new shower room has also been installed here. The currently unfinished attic, equipped with windows and radiators, offers further potential uses. A separate garage with direct access to the garden is available for vehicles and garden equipment. The large garden is ideal for relaxing outdoors, children playing, or creating your own personal green space. The combination of a clever layout, extensive modernization, and a quiet location offers both couples and families a beautiful home with ample space. Schedule a viewing appointment and experience this property firsthand – a home that successfully combines functionality, contemporary living comfort, and a location that promises a high quality of life.

Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## Details of amenities

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße

Massiv erreicht 1964

1 Garage

schöner großer Garten

Innensanierung 2023

Für Paare und Familien geeignet

Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss

Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss



Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## All about the location

Solingen besticht als mittelgroße Stadt durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine lebendige multikulturelle Gemeinschaft, die ein harmonisches Miteinander fördert. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne auf einzigartige Weise: Als Zentrum der renommierten Messer- und Klingenfertigung bietet Solingen nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch eine angenehme Lebensqualität mit einer moderaten Bevölkerungsdichte, die Raum für Wachstum und Entfaltung schafft. Die gut ausgebaute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen Solingen zu einem idealen Ort für Familien.

In unmittelbarer Nähe findet man eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten. Die Nähe zu mehreren Grundschulen und Kindergärten, wie der Städtischen Grundschule Erholungstraße und der integrativen Kita Kronenstraße, ermöglicht kurze Wege im Alltag – die nächste Schule ist bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso überzeugt das Angebot an weiterführenden Schulen, darunter das renommierte Humboldt-Gymnasium, das in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch in puncto Gesundheit und Erholung zeigt sich die Lage von ihrer besten Seite: Apotheken und Hausarztzentren sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für aktive Familien bieten zahlreiche Sportstätten, Spielplätze und grüne Parkanlagen wie der Mankhauser Pött in nur wenigen Gehminuten ideale Möglichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung und Erholung an der frischen Luft. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Taverne zum Griechen ebenso wie gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Den Stadtkern von Solingen-Ohligs erreicht man in ca. 2 Kilometern und die Solinger Innenstadt liegt nur 10 Autominuten entfernt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit: Mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe, darunter die Haltestelle Merscheid in nur zwei Minuten Fußweg, garantieren eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Zudem sind die Anbindungen an die umliegenden Städte über das Autobahnnetz optimal, was Pendlern und Ausflüglern gleichermaßen zugutekommt.

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

Property ID: 25320019 - 42697 Solingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 206.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25320019 - 42697 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)