Solingen

Casa unifamiliar en una ubicación privilegiada con vistas al valle de Lochbach.

Número de propiedad: 25320020

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 467 m²

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

De un vistazo

Número de propiedad	25320020
Superficie habitable	ca. 96 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2005
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 55 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	130.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

La propiedad

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

La propiedad

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

La propiedad

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

La propiedad

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

La propiedad

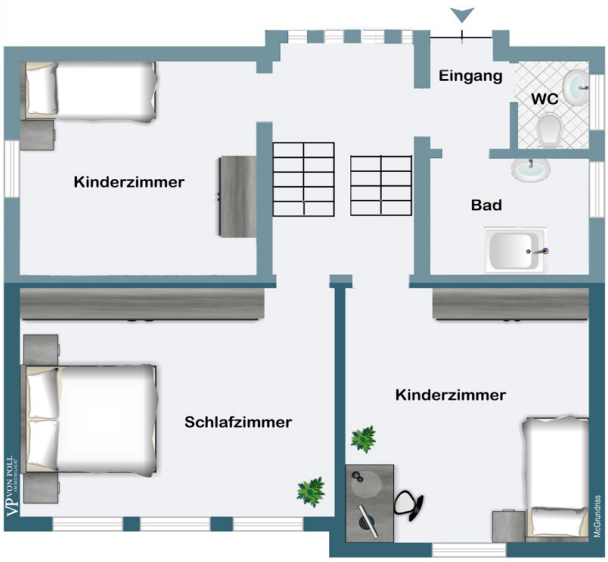
Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

La propiedad

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Planos de planta

Erdgeschoss



Obergeschoss

Kellergeschoss

Gartengeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1963, se encuentra en una atractiva y tranquila zona residencial en una calle sin salida, ideal tanto para parejas como para familias que buscan una vivienda bien cuidada. La sólida propiedad de dos niveles se ha modernizado con un nuevo aislamiento del tejado y la fachada, y la instalación de ventanas de PVC blanco con doble acristalamiento y persianas integradas. El sistema de calefacción central de gas también proporciona agua caliente. Estas mejoras han adaptado la casa a los estándares modernos, lo que se traduce en una mayor eficiencia energética y un ambiente confortable. El interior se puede reformar y diseñar a gusto del cliente. También es posible ampliar la superficie habitable. Con aproximadamente 96 m² de superficie habitable distribuidos en tres semiplantas, más 55 m² adicionales de superficie útil, la casa ofrece un amplio espacio para diversos estilos de vida. La parcela de aproximadamente 467 m² ofrece amplios espacios abiertos, especialmente en la terraza y el jardín adyacente, desde donde se puede disfrutar de unas maravillosas vistas despejadas al pintoresco valle de Lochbach. La distribución, bien diseñada, consta de un total de cuatro habitaciones. La planta baja consta de una cocina con muebles empotrados y estufa de leña, y una sala de estar con una gran puerta corredera. Ambas habitaciones tienen acceso a la terraza y vistas panorámicas a la vegetación circundante. Tres dormitorios ofrecen amplio espacio para toda la familia o permiten usos individuales, por ejemplo, como habitaciones de invitados o despachos. El baño renovado en la planta baja luce un diseño atractivo e incluye grifería moderna y ducha a ras de suelo. Un aseo independiente proporciona mayor comodidad. El ático incluye conexiones para la cocina, un pequeño aseo con ducha y cuatro claraboyas. Otras características incluyen un garaje junto a la casa y una sala multiusos independiente junto a la terraza cubierta de madera, que puede utilizarse de diversas maneras, ya sea como salón de fiestas para reuniones con familiares y amigos o como sala de ocio. En el exterior, encontrará otra gran terraza y el jardín, que ofrece un espacio exterior relajante y rejuvenecedor, especialmente durante los meses más cálidos. El entorno natural también cuenta con un vecindario agradable, cerca de tiendas, colegios y guarderías, así como excelentes conexiones de transporte público. Su ubicación en una calle sin salida garantiza un entorno de vida seguro y tranquilo. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta atractiva propiedad, con su sólida construcción y su privilegiada ubicación, y programe su visita hoy mismo. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Detalles de los servicios

Freistehendes Einfamilienhaus in einer Sackgasse gelegen
Bevorzugte Wohnlage
Massiv erreichtet 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 m²
Nutzfläche ca. 55 m²

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25320020 - 42719 Solingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen
Tel.: +49 212 - 23 36 23 00
E-Mail: solingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com