

Solingen

Casa unifamiliar independiente con potencial de ampliación en una zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25320019



PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 632 m²

Número de propiedad: 25320019 - 42697 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: 25320019 - 42697 Solingen

De un vistazo

Número de propiedad	25320019
Superficie habitable	ca. 99 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	206.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

La propiedad



Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

La propiedad



Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

La propiedad



Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

La propiedad



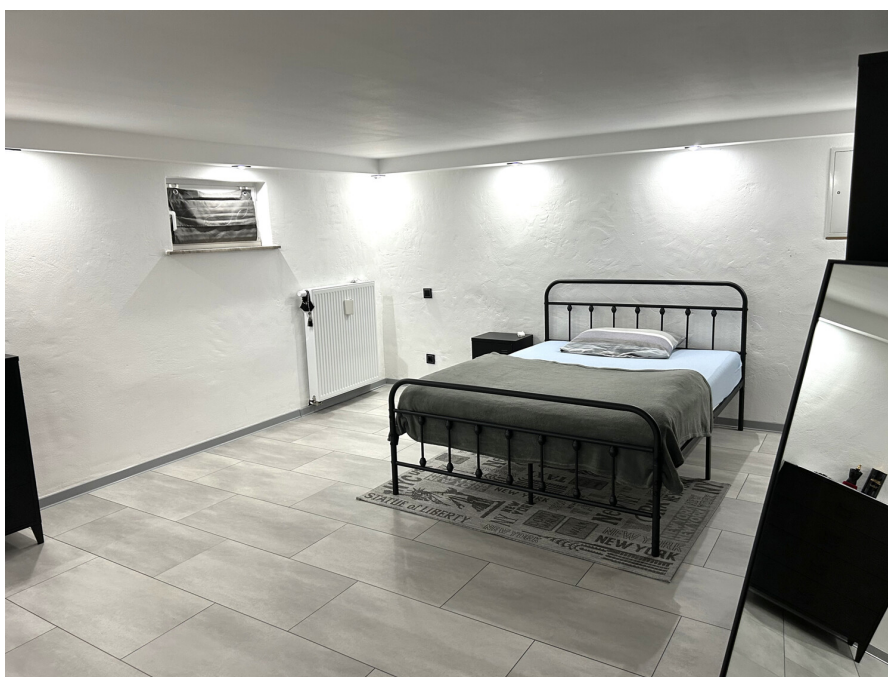
Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

La propiedad



Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

La propiedad



Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

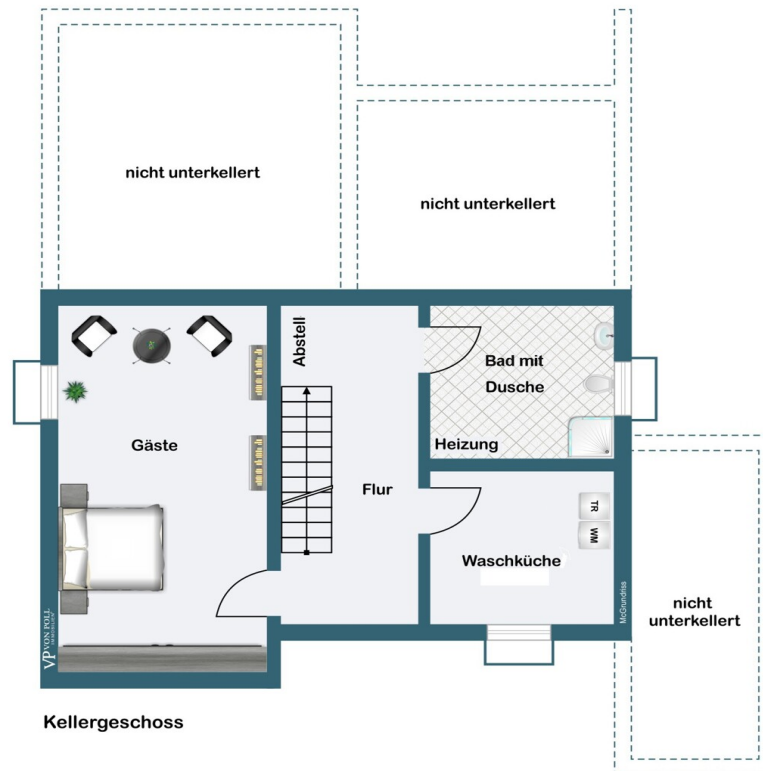
La propiedad

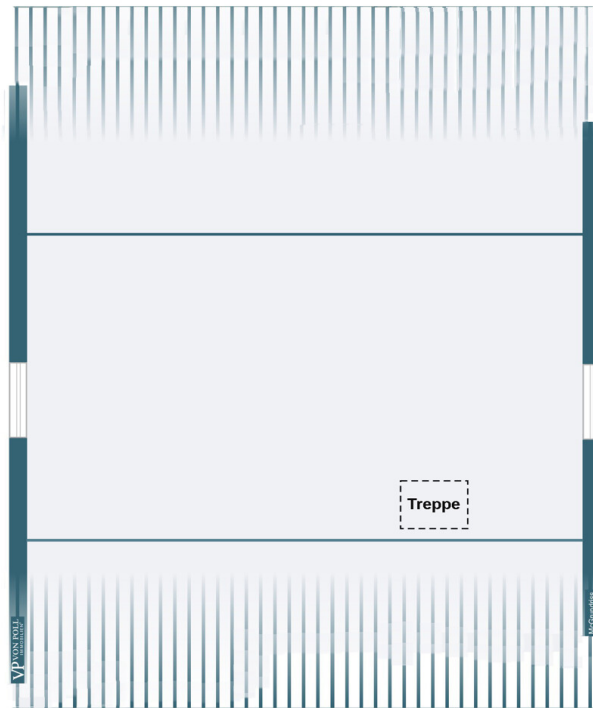


Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

Planos de planta







Dachgeschoss

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: 25320019 - 42697 Solingen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida originalmente en 1964 y modernizada en 2023, se encuentra en una agradable y tranquila calle lateral, ofreciendo un remanso de paz y un punto de partida ideal para diversas actividades en los alrededores. Se puede acceder fácilmente a tiendas, colegios y guarderías, así como al transporte público y a los centros urbanos más cercanos. De sólida construcción e independiente, sobre una parcela de aproximadamente 632 m², la casa combina el confort contemporáneo con una distribución bien diseñada, una opción especialmente atractiva para parejas o familias que buscan un hogar atractivo. La superficie habitable de aproximadamente 99 m² se distribuye en cuatro habitaciones en una sola planta, y los 60 m² útiles adicionales del sótano ofrecen múltiples posibilidades. El corazón de la casa es el luminoso salón-comedor de planta abierta, que, gracias a dos grandes puertas correderas, se integra a la perfección con la terraza y el jardín. Los ventanales de suelo a techo proporcionan abundante luz natural y realzan el agradable ambiente. Junto al salón se encuentra la moderna cocina equipada, recién instalada en 2023 como parte de una reforma integral del interior y equipada con electrodomésticos de alta calidad. Dos dormitorios ofrecen amplia privacidad. La distribución se complementa con un baño completamente renovado con ducha a ras de suelo y un nuevo aseo de cortesía; estos, junto con las instalaciones eléctricas y de fontanería, se renovaron durante la modernización de 2023. Los nuevos radiadores y los modernos interruptores de luz mejoran aún más el confort. También se han sustituido todos los suelos, puertas, marcos y demás accesorios, creando una impresión general armoniosa. La puerta de entrada de alta calidad y las ventanas de triple acristalamiento con persianas eléctricas contribuyen a la seguridad y la eficiencia energética. La calefacción central garantiza un clima interior confortable durante todo el año. El sótano ofrece aproximadamente 60 m² de espacio útil adicional, que puede utilizarse como habitación de invitados, lavadero y espacio de almacenamiento adicional. También se ha instalado un nuevo cuarto de ducha. El ático, actualmente sin terminar, equipado con ventanas y radiadores, ofrece otros usos potenciales. Hay un garaje independiente con acceso directo al jardín para vehículos y herramientas de jardinería. El amplio jardín es ideal para relajarse al aire libre, para que los niños jueguen o para crear su propio espacio verde. La combinación de una distribución inteligente, una amplia modernización y una ubicación tranquila ofrece a parejas y familias una hermosa casa con amplio espacio. Programe una visita y experimente esta propiedad de primera mano: una casa que combina a la perfección funcionalidad, comodidad y una ubicación que promete una alta calidad de vida.

Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

Detalles de los servicios

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße

Massiv erreicht 1964

1 Garage

schöner großer Garten

Innensanierung 2023

Für Paare und Familien geeignet

Wohnfläche ca. 99 m² im Erdgeschoss

Nutzfläche ca. 60 m² im Kellergeschoss

Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25320019 - 42697 Solingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25320019 - 42697 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