

Solingen

# Maison individuelle idéalement située avec vue sur la vallée de Lochbach !

CODE DU BIEN: 25320020



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 467 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25320020        |
| Surface habitable      | ca. 96 m²       |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1963            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 469.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2005                                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 55 m²                                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 130.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1997                      |

CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## La propriété



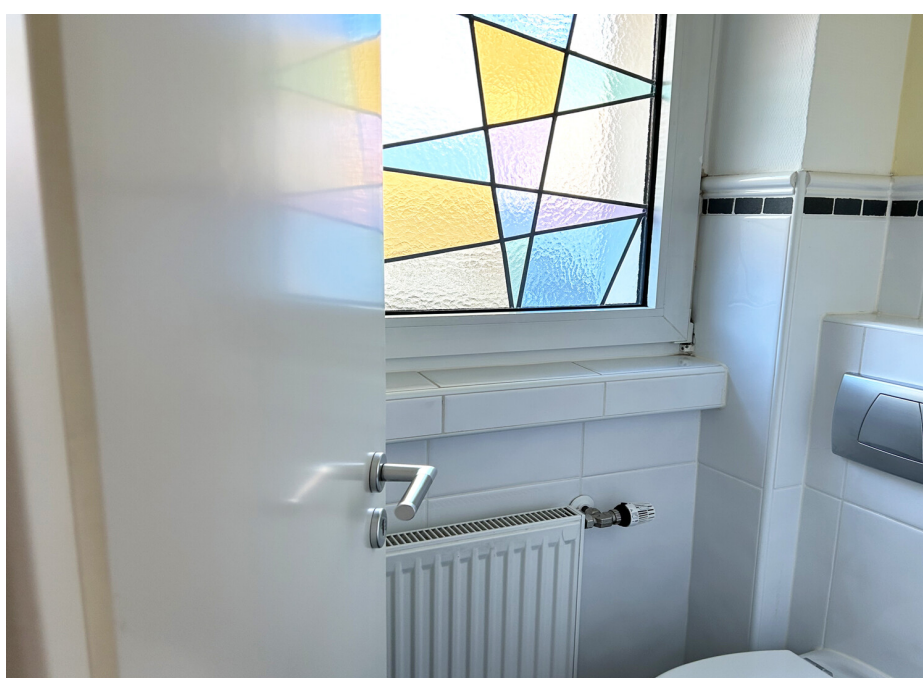
CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## Plans d'étage

Erdgeschoss



Obergeschoss

**Kellergeschoss****Gartengeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1963, est située dans un quartier résidentiel calme et recherché, au fond d'une impasse. Elle conviendra parfaitement aux couples et aux familles souhaitant une maison bien entretenue. Cette maison à niveaux, de construction solide, a été modernisée grâce à une isolation de toiture et de façade récente, ainsi qu'à l'installation de fenêtres en PVC blanc à double vitrage avec volets roulants intégrés. Un système de chauffage central au gaz assure également la production d'eau chaude. Ces améliorations ont permis de mettre la maison aux normes actuelles, offrant ainsi une meilleure efficacité énergétique et un confort de vie optimal. L'intérieur peut être rénové et aménagé selon les goûts de chacun. Une extension de la surface habitable est également possible. Avec environ 96 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois demi-niveaux, auxquels s'ajoutent 55 m<sup>2</sup> d'espace utilisable, la maison offre un espace généreux adapté à différents modes de vie. Le terrain d'environ 467 m<sup>2</sup> offre de beaux espaces ouverts, notamment sur la terrasse et dans le jardin attenant, d'où l'on peut profiter d'une vue imprenable sur la pittoresque vallée de Lochbach. Cette maison bien agencée comprend quatre pièces. Le rez-de-jardin se compose d'une cuisine équipée avec poêle à bois et d'un séjour avec une large baie vitrée coulissante. Ces deux pièces donnent accès à la terrasse et offrent une vue imprenable sur la verdure environnante. Les trois chambres offrent un espace généreux pour toute la famille ou peuvent être aménagées individuellement, par exemple en chambres d'amis ou en bureaux. La salle de bain rénovée au rez-de-chaussée arbore un design élégant et est équipée d'installations modernes et d'une douche à l'italienne. Des toilettes séparées offrent un confort supplémentaire. Les combles aménagés comprennent les raccordements pour la cuisine, une petite salle d'eau et quatre fenêtres de toit. Parmi les autres atouts, citons un garage attenant à la maison et une pièce polyvalente indépendante, adjacente à la terrasse couverte en bois, qui peut être utilisée de différentes manières : salle de réception pour les réunions de famille et entre amis ou atelier. À l'extérieur, une autre grande terrasse et le jardin offrent un espace extérieur propice à la détente et au ressourcement, surtout aux beaux jours. Le quartier, agréable et bien desservi par les transports en commun, est idéalement situé à proximité des commerces, des écoles et des crèches. Située dans une impasse, cette maison offre un cadre de vie paisible et sécurisé. Découvrez les nombreux atouts de cette charmante propriété, grâce à sa construction solide et son emplacement privilégié, et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui ! Nous serons ravis de recevoir votre demande.

CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen

## Détails des commodités

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>

**CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25320020 - 42719 Solingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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