

Solingen

# Maison individuelle avec potentiel d'agrandissement dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25320019



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 632 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 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: 25320019 - 42697 Solingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25320019
Surface habitable	ca. 99 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	206.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété





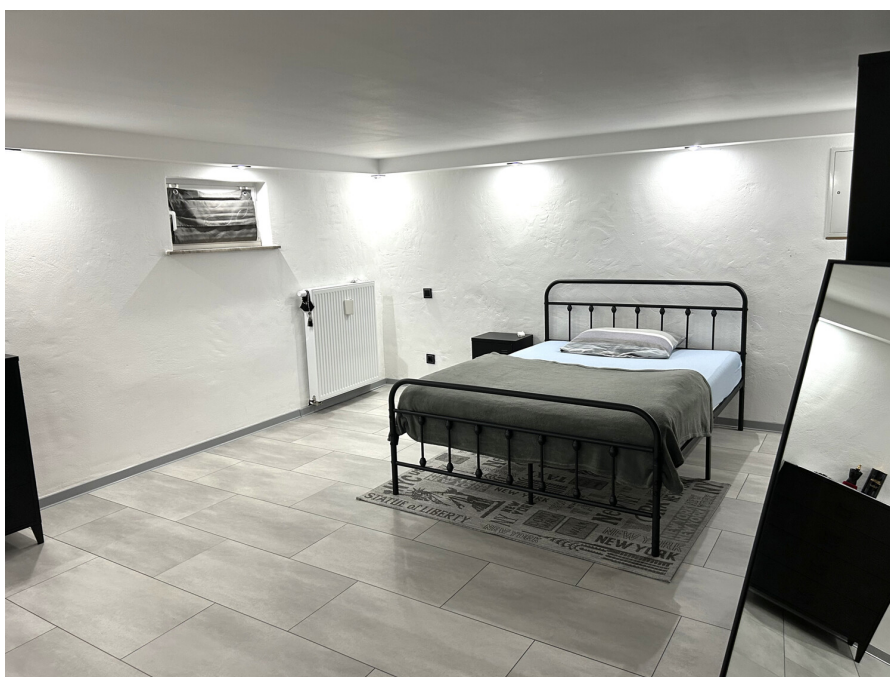
CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## La propriété

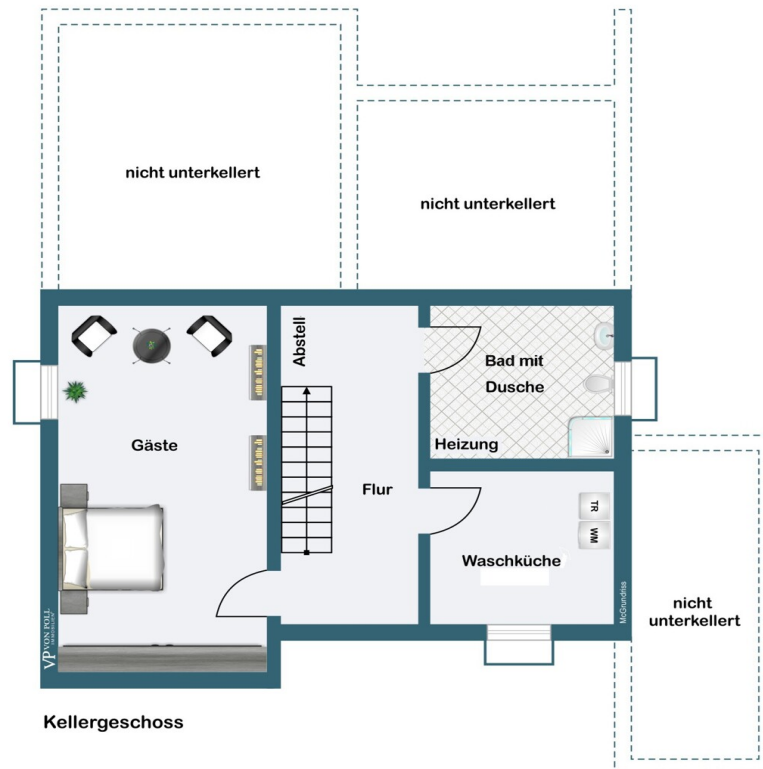


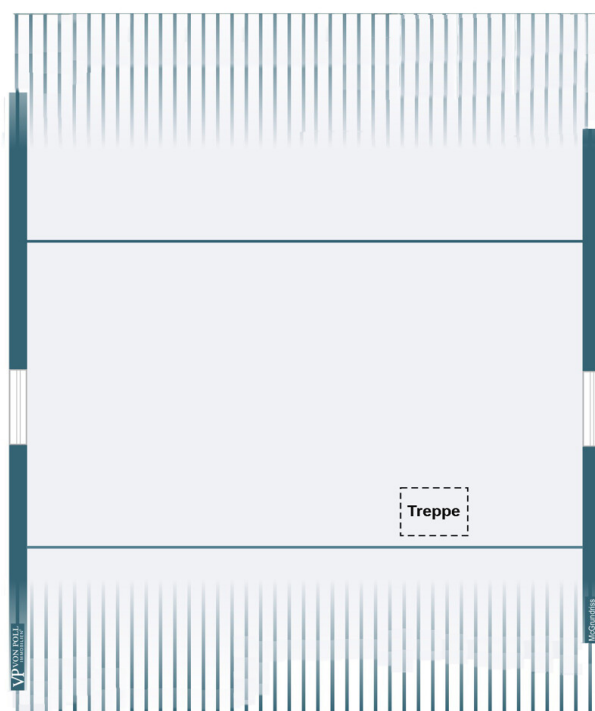
CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## Plans d'étage









Dachgeschoss

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: 25320019 - 42697 Solingen**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1964 et modernisée en 2023, est située dans une rue calme et agréable, offrant à la fois un havre de paix et un accès facile aux nombreuses activités des environs. Commerces, écoles et crèches sont à proximité immédiate, de même que les transports en commun et les centres-villes les plus proches. Solidement construite et indépendante sur un terrain d'environ 632 m<sup>2</sup>, la maison allie confort moderne et agencement bien pensé – un atout particulièrement séduisant pour les couples ou les familles en quête d'une demeure de charme. La surface habitable d'environ 99 m<sup>2</sup> se répartit sur quatre pièces de plain-pied, et les 60 m<sup>2</sup> supplémentaires aménageables au sous-sol offrent de multiples possibilités. Le cœur de la maison est un séjour/salle à manger lumineux et ouvert qui, grâce à deux grandes baies vitrées coulissantes, s'ouvre harmonieusement sur la terrasse et le jardin. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et contribuent à créer une atmosphère chaleureuse. Jouxant le séjour se trouve la cuisine aménagée moderne, installée en 2023 lors d'une rénovation intérieure complète et équipée d'électroménager haut de gamme. Deux chambres offrent une intimité optimale. L'agencement est complété par une salle de bains entièrement rénovée avec douche à l'italienne et un WC invités neuf – ces éléments, ainsi que les systèmes électriques et de plomberie, ont été modernisés en 2023. De nouveaux radiateurs et des interrupteurs modernes améliorent le confort. Tous les revêtements de sol, portes, encadrements et autres éléments fixes ont également été remplacés, créant une harmonie d'ensemble. La porte d'entrée de qualité et les fenêtres à triple vitrage avec volets roulants électriques contribuent à la sécurité et à l'efficacité énergétique. Le chauffage central assure un confort thermique optimal toute l'année. Le sous-sol offre environ 60 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire, pouvant servir de chambre d'amis, de buanderie ou de rangement. Une nouvelle salle d'eau y a également été installée. Les combles, actuellement non aménagés et équipés de fenêtres et de radiateurs, offrent d'autres possibilités d'aménagement. Un garage indépendant avec accès direct au jardin est disponible pour les véhicules et le matériel de jardinage. Le vaste jardin est idéal pour se détendre en plein air, laisser les enfants jouer ou créer votre propre espace vert personnel. L'agencement ingénieux, la modernisation poussée et le calme de l'emplacement offrent aux couples comme aux familles une magnifique maison spacieuse. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez cette propriété par vous-même : une maison qui allie avec brio fonctionnalité, confort moderne et un cadre de vie exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 Solingen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25320019 - 42697 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)