

Solingen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Ausbaureserve in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25320019



???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 99 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 632 m²

??????? ???????: 25320019 - 42697 Solingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25320019
???????????	ca. 99 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1964
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	549.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 60 m²
??????	????????, WC ?????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

????????????? ??????????

?????????
?????????

????????? ?????????

????????????????
???????????

BEDARF

????? ???????????

??????

??????? ???????
???????????

206.90 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
???????? ???

01.11.2035

??????????
?????????????
??????????

G

????? ???????????

??????

????? ?????????????
????????? ?? ??
?????????????
?????????????????

2009

???????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

?? ????????



???????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

?? ?????????



???????? ?????: 25320019 - 42697 Solingen

?? ???????



???????? ??: 25320019 - 42697 Solingen

?? ????????



???????? ??: 25320019 - 42697 Solingen

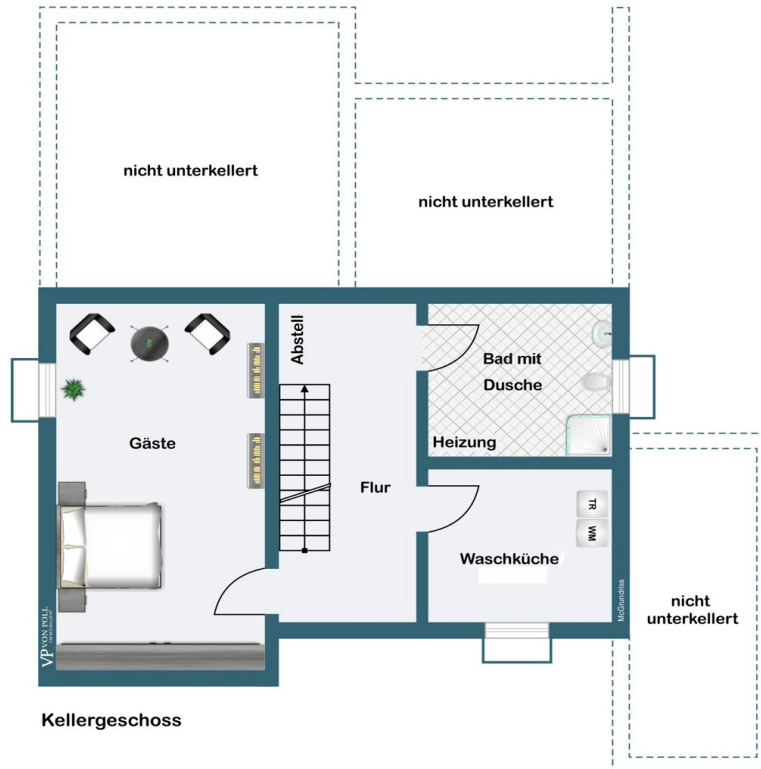
?? ???????

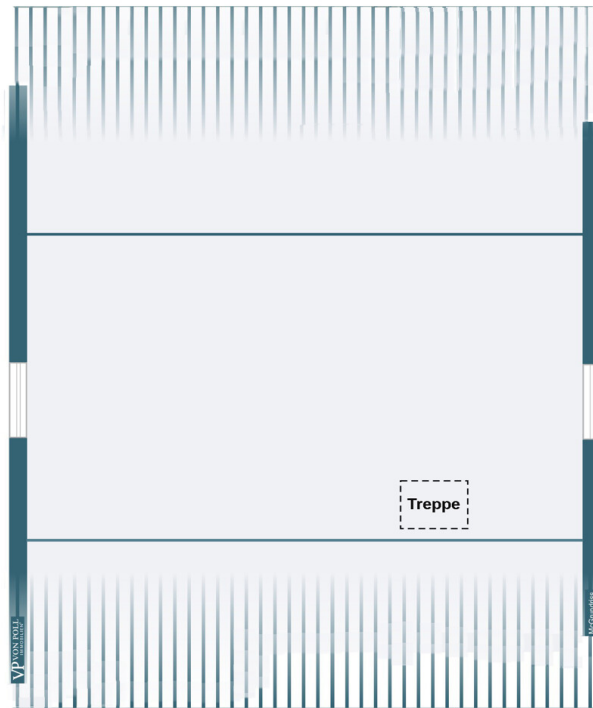


??????? ???????: 25320019 - 42697 Solingen

??????







Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25320019 - 42697 Solingen

??? ?????? ?????????

Dieses im Jahr 2023 modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Seitenstraße, die sowohl Rückzugsort als auch Ausgangspunkt für vielfältige Aktivitäten in der näheren Umgebung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenso gut erreichbar wie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr oder die nächstgelegenen Innenstädte.

Freistehend und auf einem ca. 632 m² großen Grundstück massiv errichtet, verbindet das Haus zeitgemäßen Komfort mit durchdachter Raumaufteilung - ein Angebot, das sich insbesondere an Paare oder Familien richtet, die auf der Suche nach einem attraktiven Zuhause sind.

Die Wohnfläche von ca. 99 m² verteilt sich komplett ebenerdig auf vier Zimmer und die zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss von etwa 60 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Mittelpunkt des Hauses ist das helle, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer, das dank zweier großer Schiebetürelemente einen nahtlosen Übergang auf die Terrasse und in den Garten ermöglicht. Bodentiefe Fensterelemente sorgen hier für viel Tageslicht und fördern das angenehme Raumgefühl. Anschließend befindet sich die moderne Einbauküche, die 2023 im Zuge der umfassenden Innensanierung neu eingebaut wurde und mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Das Raumkonzept wird durch ein vollständig saniertes Bad mit bodengleicher Dusche sowie einem neuen Gäste-WC ergänzt – diese wurden, ebenso wie die Strom- und Wasserleitungen, im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2023 erneuert. Neue Heizkörper sowie modern installierte Lichtschalter steigern den Wohnkomfort zusätzlich. Auch sämtliche Bodenbeläge, Türen und Zargen und weitere Ausstattungsdetails wurden erneuert und vermitteln einen stimmigen Gesamteindruck. Das hochwertige Haustürelement und die dreifach verglasten Fensterelemente mit elektrischen Rollläden unterstützen das Thema Sicherheit und energetische Effizienz. Die Zentralheizung sorgt dabei ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Im Kellergeschoss stehen weitere ca. 60 m² Nutzfläche zur Verfügung, die als Gästezimmer, für die Hauswirtschaft und als zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Auch hier wurde ein neues Duschbad eingebaut. Das bis jetzt nicht ausgebaute, aber mit Fenstern und Heizkörpern ausgestattete Dachgeschoss, kann noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Für Fahrzeuge sowie Gartengeräte steht eine separate Garage am Haus mit Gartenausgang auf dem Grundstück bereit.

Der große Garten eignet sich bestens für erholsame Stunden im Freien, für spielende Kinder oder für das Anlegen individueller Grünflächen.

Die Kombination aus kluger Raumaufteilung, umfangreicher Modernisierung und ruhiger Lage bietet sowohl Paaren als auch Familien ein schönes Zuhause mit ausreichend Platz.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck dieser Immobilie, die Funktionalität und zeitgemäßen Wohnkomfort und eine Lage, die für nachhaltige Lebensqualität steht, erfolgreich miteinander vereint.

??????? ???????: 25320019 - 42697 Solingen

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25320019 - 42697 Solingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25320019 - 42697 Solingen

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25320019 - 42697 Solingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: solingen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com