

Solingen

## Stilvoll Großzügigkeit erleben: Exklusive Eigentumswohnung mit Loftflair

????????? ??????????: 25320021



???? ??????: 378.000 EUR • ??????????: ca. 107 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25320021 - 42659 Solingen

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

???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25320021	????? ???????	378.000 EUR
????????????	ca. 107 m²	????????????	?????? ??????????
????????	2	???????	??????
???????????? ???	1	????????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 3,57 % (inkl.
??????????	1		MwSt.) des
????? ?????????????	1900		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????????	????? ?????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	????? ?????????????	????? ?????????????	2015
		????????	??????
		????????????	
		????????????????????	ca. 18 m²
		??????	
		??????	WC ????????????,
			?????,
			????????????????
			???????, ??????????

???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	54.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.09.2031	????????????? ??????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ????????????	B
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1900

???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

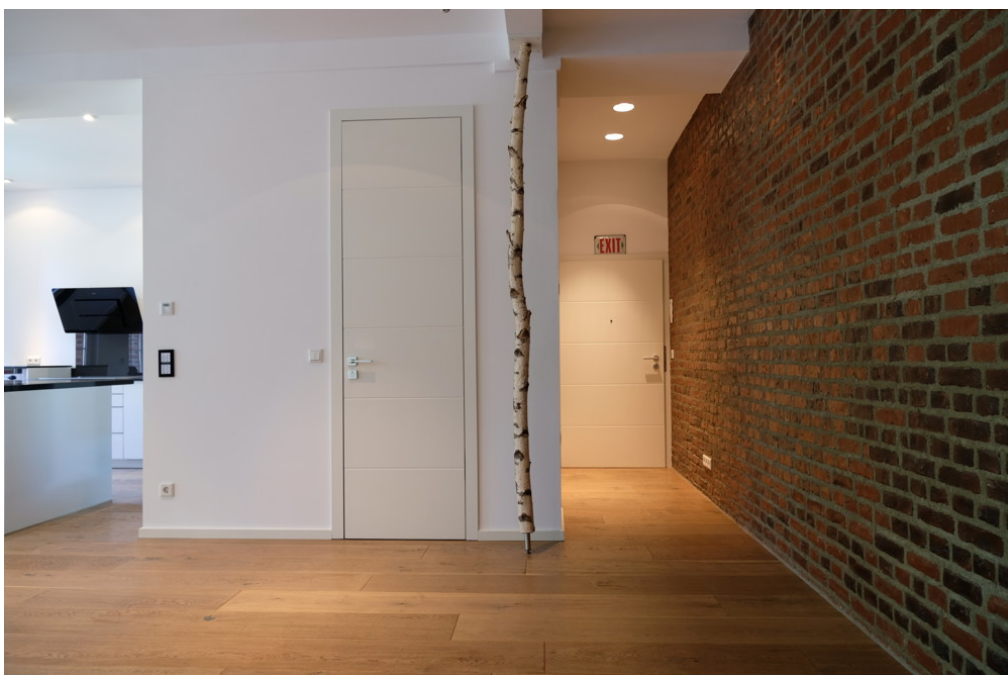
?? ?????????





???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

?? ?????????





???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

???????



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

??????? ????????: 25320021 - 42659 Solingen

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit im historischen Wohnensemble: Das hier angebotene Loft-Studio befindet sich im Hochparterre eines sorgfältig sanierten Altbaus und überzeugt durch seinen ausgezeichneten Zustand sowie seine großzügige Raumgestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Immobilie, die modernen Komfort und industrielle Baukunst harmonisch kombiniert.

### **\*\*Raumaufteilung und Ausstattung\*\***

Die Einheit zeichnet sich durch einen offen gestalteten Grundriss und eine beeindruckende Raumhöhe von etwa 3 Metern aus. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente, das durch elektronisch gesteuerte Rollos flexibel geregelt werden kann. Als Raumteiler zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer ist eine multifunktionale Wand gezogen. Zu beiden Seiten öffnet sich der eingebaute Kamin. Auf der Schlafzimmersseite befindet sich ein maßgefertigter Schiebetürenschränk, die Wohnzimmersseite ist mit TV und Soundsystem bestückt. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßig angenehme Wärme in sämtlichen Bereichen – ein Aspekt, der auch gestalterisch zur Geltung kommt: Hochwertiges Eichenparkett und freigelegtes Backsteinmauerwerk setzen gezielte Akzente und unterstreichen den exklusiven Loftcharakter.

Die moderne Einbauküche ist offen in das Raumkonzept integriert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Einrichtung wird durch diverse Möbel ergänzt, sodass sich hier auf Wunsch ein nahezu bezugsfertiges Zuhause präsentiert.

### **\*\*Schlaf- und Sanitärräume\*\***

Der private Bereich umfasst das Schlafzimmer mit offen angelegtem Designer-Bad, das mit einer freistehenden Badewanne sowie einer bodengleichen Regendusche moderne Akzente setzt. Das WC ist abgeschlossen, ein separates Gäste-WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

### **\*\*Technische Details und Stauraum\*\***

Die Ausstattung umfasst ein modernes Beleuchtungssystem, Fernseher, Soundanlage und einen Serverschränk mit LAN-Verteilung – optimal für das Arbeiten im Homeoffice und hohe technische Ansprüche. Fußbodensteckdosen und mehrere Leinwände an Traversen, beispielsweise für Fotografieprojekte, bieten zusätzliche Flexibilität. Zwei Abstellräume, ausgestattet mit Regalen und Schränken, sowie ein circa 18 m<sup>2</sup> großer, ebenfalls mit Regalen ausgestatteter Kellerraum stehen zur Verfügung. Auf derselben Etage wie die Wohnung befindet sich ein Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und

Trockner.

**\*\*Ausrichtung, Freisitz und Parken\*\***

Die Wohnung ist, inklusive des ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkons, komplett zum Innenhof ausgerichtet und kann sowohl über den Hintereingang als auch von der Straße aus erreicht werden. Der zugehörige Außenstellplatz befindet sich im Innenhof.

**\*\*Sanierung und Zustand\*\***

Das gesamte Gebäude wurde ca. 2015 kernsaniert und in 24 Wohneinheiten geteilt. Es zeichnet sich seither durch einen gepflegten Zustand mit besonderer Atmosphäre aus und wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Architektur und zeitgemäße Technik bieten Ihnen ein Wohnerlebnis, das Historie und Moderne in ausgewogenem Verhältnis verbindet.

**\*\*Hausgeld und Verfügbarkeit\*\***

Das Hausgeld für die Wohnung und den großzügigen Kellerraum beträgt 490,42 €. Hierin enthalten sind Heiz- und Wasserkosten sowie 99,42 € Rücklagenzuführung. Die Wohnung wird zum 01.02.2026 frei, Besichtigungen sind ab sofort möglich.

**\*\*Herzlich Willkommen\*\***

Dieses Loft-Studio eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Individualität, Qualität und eine stilsichere Atmosphäre legen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Terminabsprache.

??????? ???????: 25320021 - 42659 Solingen

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

- Hochwertiges Eichenparkett
- Sichtmauerwerk in Backstein
- Raumhöhe 3 Meter, Türenhöhe 2,50 m
- Fußbodenheizung
- Kamin als Raumteiler
- Elektronisch gesteuerte Rollos
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten, u.a. Side-by-side Kühlschrank mit Eiswürfelfach
- offenes Designer-Bad mit Regendusche und freistehender Badewanne
- Abgeschlossenes WC
- Gäste-WC
- Diverse Möbel
- Modernes Beleuchtungssystem
- Fernseher, Soundanlage
- Serverschrank mit LAN-Verteilung
- Fußbodensteckdosen
- Mehrere Leinwände an Traversen, z.B. für Fotografie
- Zwei Abstellräume, ausgestattet mit Regalen und Schränken
- Ca. 9 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Ca. 18 m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur alleinigen Nutzung, ausgestattet mit Regalen
- Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner auf gleicher Etage
- Stellplatz



??????? ???????: 25320021 - 42659 Solingen

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

Die stilvolle Loftwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Solingen-Mitte mit sehr guter Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Angeboten in fußläufiger Entfernung.

Im Umkreis von ca. 15 Minuten Gehzeit finden Sie zahlreiche Angebote zum Einkaufen und aus den Bereichen Bildung, Gastronomie, Gesundheit und Freizeit.

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht über mehrere nahe gelegene Bushaltestellen.

Kurz sind auch die Wege per PKW: der Hauptbahnhof Solingen Ohligs und die Autobahnen A46, A1 und A3 sind in ca. 15 bis 25 Minuten erreichbar.

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern, liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, gehört zum Bergischen Land und zum Bergischen Städtedreieck Solingen-Remscheid-Wuppertal, von dessen internationaler Ausrichtung zahlreiche Städtepartnerschaften zeugen. Die Stadt ist zudem Bestandteil der Metropolregion Rheinland mit seinen zahlreichen Universitätsstandorten und des Landschaftsverbands Rheinland.

Das Stadtgebiet hat eine Größe von 89,54 km<sup>2</sup>, davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

??????? ???????: 25320021 - 42659 Solingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 54.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25320021 - 42659 Solingen

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

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

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)

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

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