

Solingen - Wald

Liebevoll sanierte Stadtvilla mit historischem Charme

Αριθμός ακινήτου: 26320003



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 594 m²

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

?? ??? ??????

???????? ?????????	26320003	???? ??????	585.000 EUR
???????????	ca. 233 m²	?????	?????????????
?????????	7	?????????????	?????????????????
????????????? ???	5	?????????????	Käuferprovision
???????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ?????????????	1911		MwSt.) des
????? ?????????????	1 x ????????????? ??????		beurkundeten
	?????????????	?????????????????????	Kaufpreises
		??????	ca. 79 m²
		?????????	????????, WC
			????????????, ?????,
			?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	241.90 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	28.01.2035	????????? ????????????? ?????????	G
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ?????????? ??????????????	1911

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

?? ???????



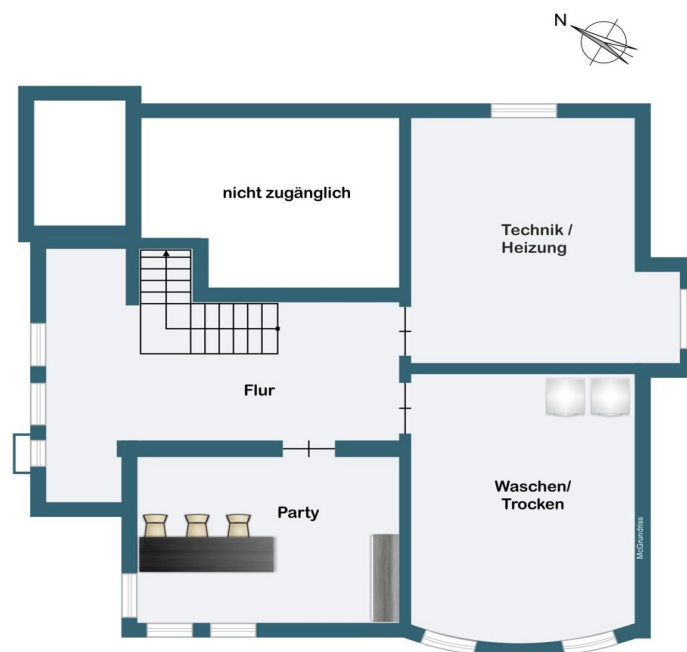
Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

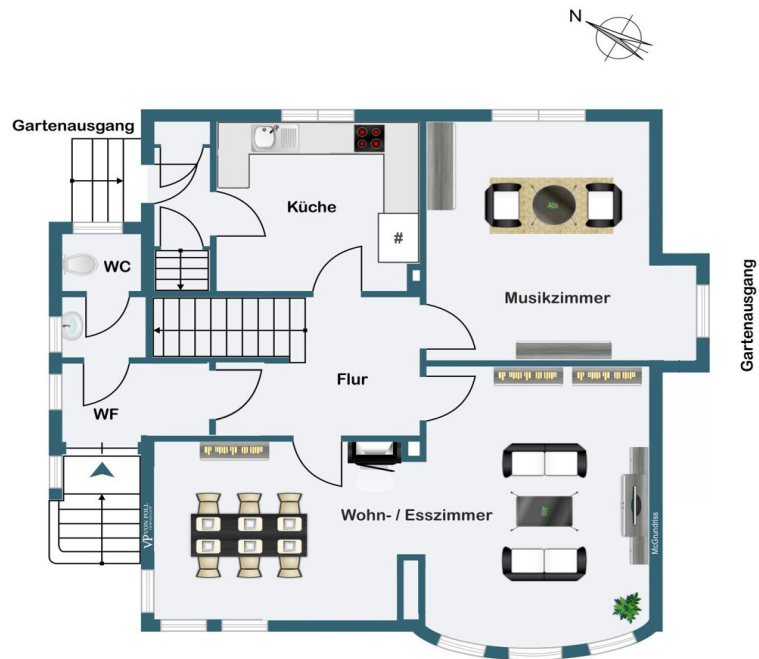
?? ????????

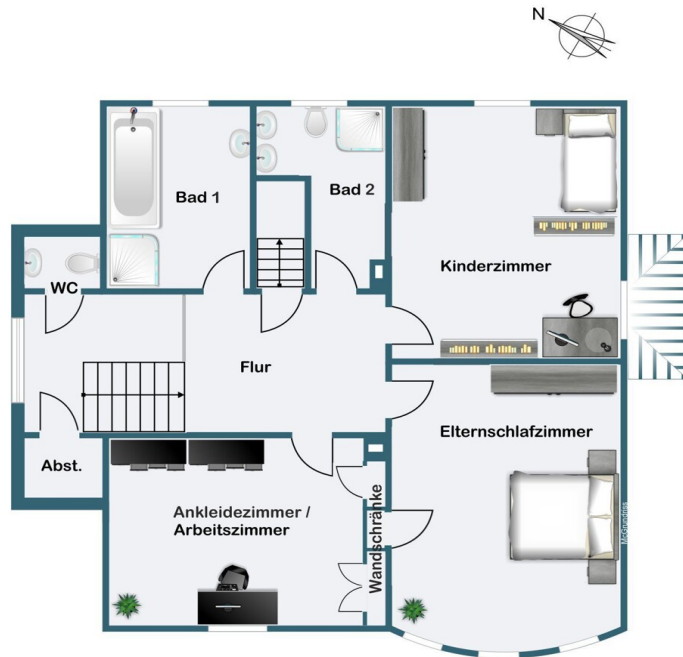


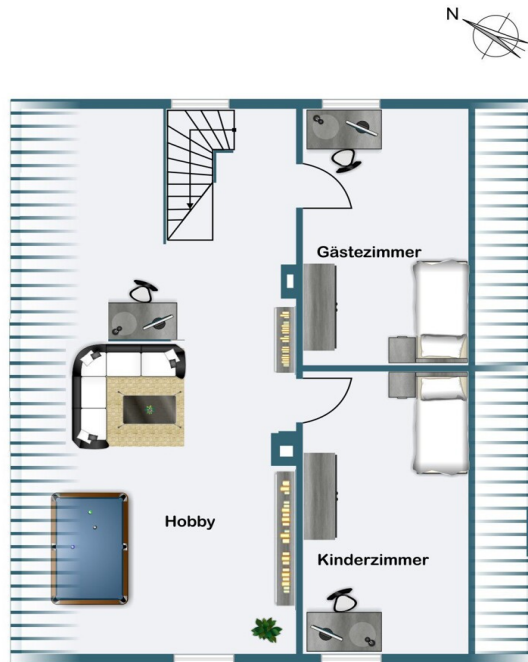
Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

??? **?????** **?????????**

Die stilvolle Stadtvilla aus dem Jahr 1911 verbindet auf harmonische Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und begeistert durch ihr großzügiges, familienfreundliches Ambiente. Auf ca. 233 m² Wohnfläche und einem rund 594 m² großen Grundstück eröffnet diese besondere Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Die repräsentative Fassade mit Bruchstein-, Putz- und Schieferelementen spiegelt die architektonische Eleganz vom Übergang der Gründerzeit zum Jugendstil wider und verleiht dem Haus eine unverwechselbare Ausstrahlung. Im Inneren erwarten Sie hohe Decken, hochwertige Holzdielen sowie liebevoll erhaltene Kassettentüren, die den historischen Charakter eindrucksvoll unterstreichen. Restaurierte Originaldetails treffen hier auf eine zeitgemäße Ausstattung und schaffen ein Wohngefühl, das Tradition und Moderne stilvoll vereint.

Umfassende Modernisierungen in den Jahren 2009 bis 2026 sichern den heutigen Wohnstandard: Die Elektrik wurde erneuert, die Bäder modernisiert und die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgestellt. Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen gemeinsam mit Fensterläden und Jalousien für Komfort und Privatsphäre. 2010 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden das Dachgeschoss, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt – Maßnahmen, die sowohl den Werterhalt als auch ein angenehmes Wohnklima in allen Jahreszeiten unterstützen. Ein weiteres Highlight ist der 2022 im Wohnzimmer installierte Kaminofen, der für behagliche Atmosphäre sorgt.

Ende 2025 wurde die Immobilie nochmals renoviert: Der Flur erhielt eine neue Tapezierung, sämtliche Räume wurden frisch gestrichen und der Dielenboden im Schlafzimmer fachgerecht abgeschliffen. Diese Maßnahmen verleihen dem Haus ein besonders gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Das gepflegte Grundstück begeistert mit einem schön eingewachsenen Garten und einem praktischen Gartenhaus. Hier finden sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltung. Neben der überdachten Terrasse lädt ein gemauerter Sitzplatz zu geselligen Stunden im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Wallbox am PKW-Stellplatz direkt neben dem Hauseingang sowie durch neu installierte Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung – ein zeitgemäßes Plus in Sachen Nachhaltigkeit und Komfort.

Großzügige, lichtdurchflutete und flexibel nutzbare Räume machen die Villa sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf attraktiv. Ob als repräsentatives Familienheim oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich unterschiedlichsten Lebenskonzepten an und bietet eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Flair dieser Stadtvilla. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

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

Ca. 2009 / 2019: Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut

Ca. 2009: Fensterläden und Jalousien erneuert

Ca. 2009: Elektroleitungen erneuert

Ca. 2009: Neue Gasheizung installiert

Ca. 2009 / 2018: Bäder im Obergeschoss erneuert

Ca. 2010: Oberste Geschossdecke gedämmt

Ca. 2010: Zwischensparrendämmung eingebracht

Ca. 2010: Kellerdecke gedämmt

Ca. 2010: Außenanstrich

Ca. 2018: Kellerwände teilweise von außen abgedichtet

Ca. 2022: Skantherm-Kaminofen installiert

Ca. 2024: Terrassenüberdachung errichtet

Ca. 2025: Dielenboden im Schlafzimmer abgeschliffen

Ca. 2025 / 2026: Alle Räume neu gestrichen, teils neu tapeziert

Original Holztüren und Holztreppe

Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung installiert

PKW-Stellplatz mit Wallbox

Gartenhaus

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

??? **???** **???** **???????????**

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern und gehört zum Bergischen Land.

Die Immobilie liegt in Solingen-Wald. Der beliebte Stadtteil zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet er zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zum Solinger Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

Wald überzeugt zudem mit einem hohen Wohnkomfort, was den Stadtteil besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die Nähe zum Ittertal und zum Lochbachtal und die vielen Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung.

Auch das Bildungsangebot ist vielseitig mit mehreren Schulen und Kitas, die Wald zu einem familienfreundlichen Wohnort machen. Darüber hinaus sorgt das aktive Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen für eine lebendige Gemeinschaft und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl.

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26320003 - 42719 Solingen - Wald

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

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

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