

Solingen

## Családi ház kiváló helyen, kilátással a Lochbach-völgyre!

VP azonosító: 25320020



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 467 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen**

## Áttekintés

VP azonosító	25320020	Vételár	469.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2005
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 55 m <sup>2</sup>
Építés éve	1963	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	130.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Az ingatlan



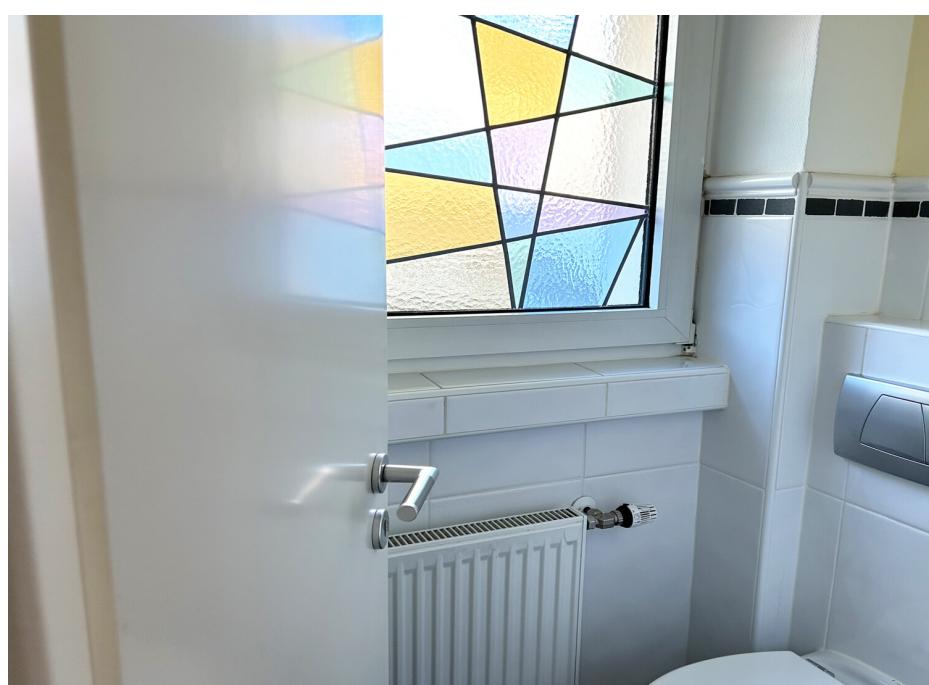
VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Alaprajzok

Erdgeschoss



Obergeschoss

**Kellergeschoss****Gartengeschoss**

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen**

## Az elso benyomás

Ez az 1963-ban épült, különálló családi ház egy kívánatos, kellemesen csendes lakóövezetben, egy zsákutcában található, és egyaránt alkalmas párok és családok számára, akik jól karbantartott otthonra vágnak. A masszív építésű, kétszintes ingatlant korszerűsítették a tetoszigeteléssel, a homlokzatszigeteléssel, valamint dupla üvegezésű, fehér PVC ablakok beépítésével, beépített redonyökkel. A meleg vizet gázfutés biztosítja. Ezek a fejlesztések a házat a modern szabványoknak megfeleloen emelték, ami fokozott energiahatékonyságot és kényelmes lakókörnyezetet eredményezett. A belső tér felújítható és egyéni ízlés szerint alakítható. A lakótér bovítése is lehetséges. A körülbelül 96 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel, amely három félszinten oszlik el, plusz további 55 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel a ház boséges teret kínál a különbözo életstílusok számára. A körülbelül 467 m<sup>2</sup>-es telek boséges szabad teret kínál, különösen a teraszon és a szomszédos kertben, ahonnan akadálytalan és csodálatos kilátás nyílik a festoi Lochbach-völgyre. A jól megtervezett elrendezés összesen négy szobát foglal magában. A kertszinten található egy beépített konyha és egy fatüzelésű kályha, valamint egy nagy tolóajtóval ellátott nappali. Mindkét szobából ki lehet jutni a teraszra, ahonnan akadálytalan kilátás nyílik a környező zöldterületre. Három hálószoba rengeteg helyet kínál az egész család számára, vagy egyéni használatra is alkalmas – például vendégszobaként vagy irodáként. A felújított, földszinti fürdöszoba vonzó dizájnnal, modern berendezésekkel és beépített zuhanyzóval rendelkezik. A különálló WC további kényelmet biztosít. A tetoteriben konyhacsatlakozások, egy kis zuhanyzó és négy tetőablak található. További jellemzők közé tartozik a ház melletti garázs és egy különálló, többcélú helyiségek a fedett, fa terasz mellett, amely sokféleképpen használható – akár családi és baráti összejövetelekhez partiteremként, akár hobbiszobaként. Kívül egy másik nagy terasz és a kert található, amely pihentető és felfrissítő szabadtéri teret kínál, különösen a melegebb hónapokban. A természeti környezet kellemes lakóközösséggel, üzletek, iskolák és óvodák közelségével, valamint kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal is büszkélkedhet. A zsákutcai elhelyezkedés biztonságos és csendes lakókörnyezetet biztosít. Fedezze fel a vonzó ingatlan számos lehetőségét, szilárd szerkezetét és kívánatos elhelyezkedését, és egyeztessen személyes megtekintési idopontot még ma – várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Részletes felszereltség

Freistehendes Einfamilienhaus in einer Sackgasse gelegen

Bevorzugte Wohnlage

Massiv erreichtet 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>

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Minden a helyszínről

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 ausgebauten 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.

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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