

Solingen

Családi ház kiváló helyen, kilátással a Lochbach-völgyre!

VP azonosító: 25320020



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 467 m²

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

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

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

Áttekintés

VP azonosító	25320020
Hasznos lakótér	ca. 96 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2005
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 55 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	130.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
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 első benyomás

Ez az 1963-ban épült, különálló családi ház egy kíváncsi, kellemesen csendes lakóövezetben, egy zsákutcában található, és egyaránt alkalmas párok és családok számára, akik jól karbantartott otthonra vágnak. A masszív építészeti, kétszintes ingatlan korszerűsítették a tetoszigeteléssel, a homlokzatszigeteléssel, valamint dupla üvegezésű, fehér PVC ablakok beépítésével, beépített redonyokkal. A meleg vizet gázfűtés biztosítja. Ezek a fejlesztések a házat a modern szabványoknak megfelelően emelték, ami fokozott energiahatékonyságot és kényelmes lakókörnyezetet eredményezett. A belső tér felújítható és egyéni ízlés szerint alakítható. A lakótér bővítése is lehetséges. A körülbelül 96 m²-es lakóterülettel, amely három félszinten oszlik el, plusz további 55 m² hasznos alapterülettel a ház bőséges teret kínál a különböző életstílusok számára. A körülbelül 467 m²-es telek bőséges szabad teret kínál, különösen a teraszon és a szomszédos kertben, ahonnan akadálytalan és csodálatos kilátás nyílik a festői 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 irodaként. A felújított, földszinti fürdőszoba vonzó dizájnnal, modern berendezésekkel és beépített zuhanyzóval rendelkezik. A különálló WC további kényelmet biztosít. A tetőtérben konyhacsatlakozások, egy kis zuhanyzó és négy tetőablak található. További jellemzők közé tartozik a ház melletti garázs és egy különálló, többcélú helyiség 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 szabadterületet 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 kíváncsi elhelyezkedését, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma – várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

Részletes felszereltség

Freistehendes Einfamilienhaus in einer Sackgasse gelegen

Bevorzugte Wohnlage

Massiv erreicht 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 m²

Nutzfläche ca. 55 m²

VP azonosító: 25320020 - 42719 Solingen

Minden a helyszínról

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 ausgebaute 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m²*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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com