

Solingen

Bovítési lehetőséggel rendelkezo, különálló családi ház csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25320019



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 632 m²

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

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

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Áttekintés

VP azonosító	25320019	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 99 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1964	Hasznos terület	ca. 60 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

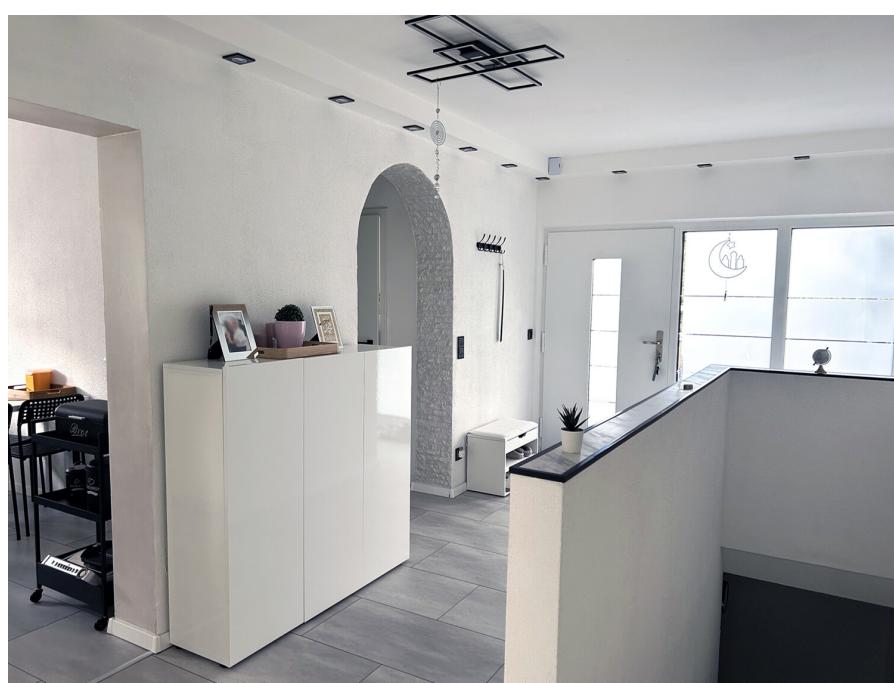
VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	206.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az ingatlan



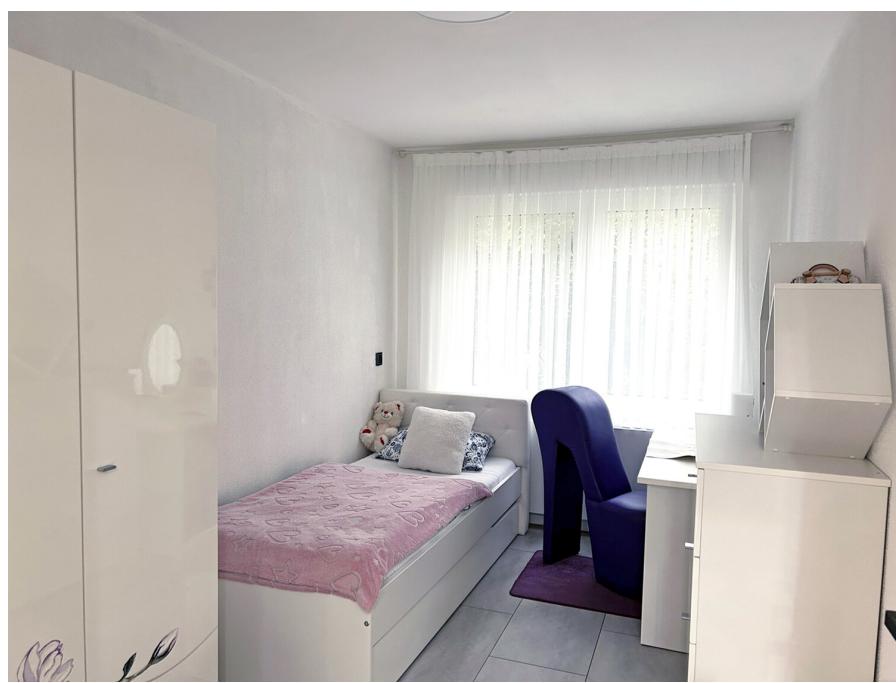
VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az ingatlan



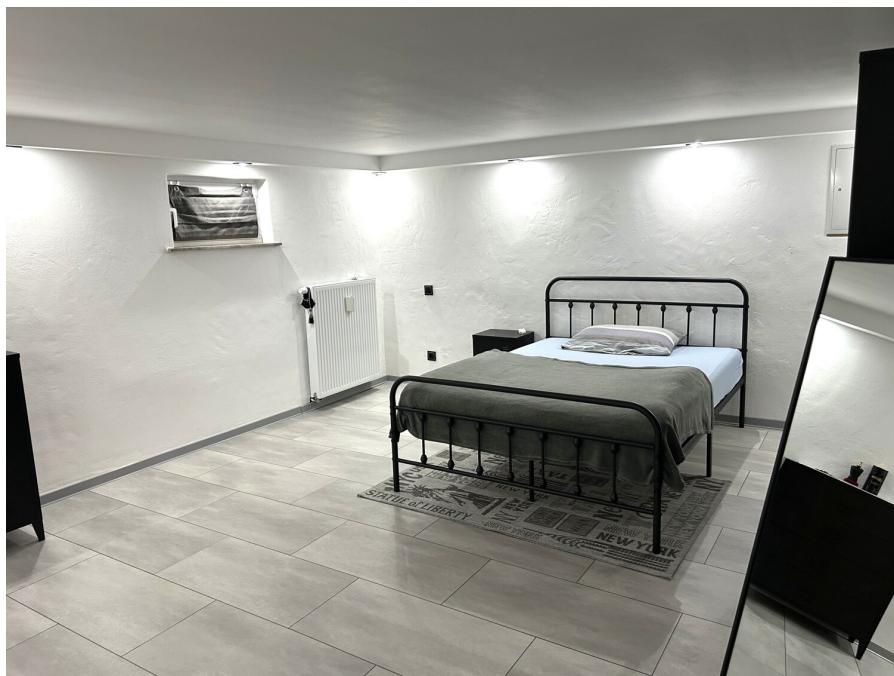
VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

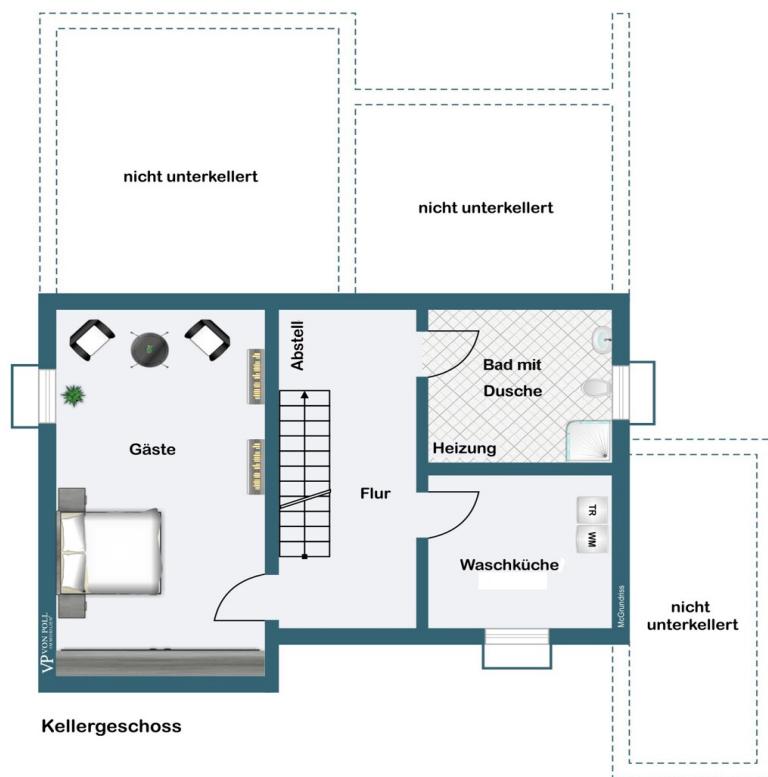
Az ingatlan

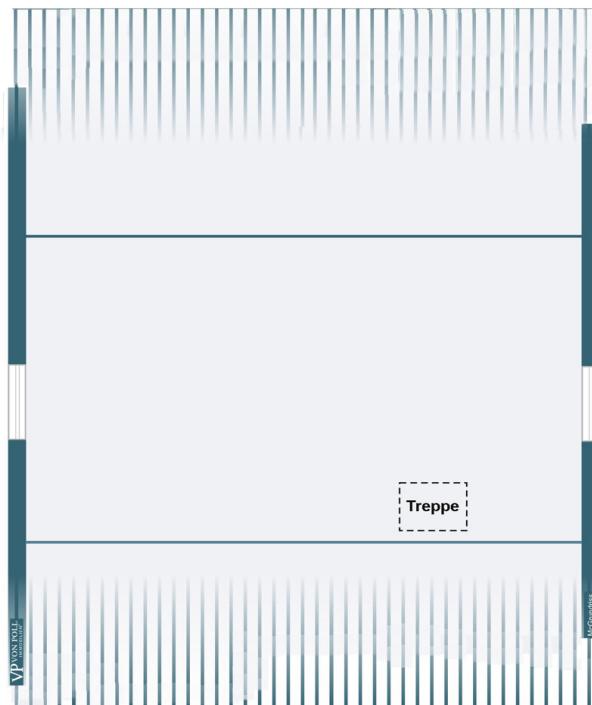


VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Alaprajzok







Dachgeschoss

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

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Az elso benyomás

Ez a családi ház, amelyet eredetileg 1964-ben építettek és 2023-ban korszerűsítettek, egy kellemes és csendes mellékutcában található, békés menedéket és kényelmes kiindulópontot kínálva a környékbeli tevékenységekhez. Üzletek, iskolák és óvodák könnyen megközelíthetők, akárcsak a tömegközlekedési kapcsolatok és a legközelebbi városközpontok. A körülbelül 632 m²-es telken álló, masszív megépített és különálló ház a modern kényelmet jól megtervezett alaprajzzal ötvözi – ez különösen vonzó ajánlat a párok vagy családok számára, akik vonzó otthont keresnek. A körülbelül 99 m²-es lakótér négy szobában oszlik meg egy szinten, a pincében található további 60 m² hasznos tér pedig sokoldalú lehetőségeket kínál. A ház szíve a világos, nyitott nappali és étkező, amely két nagy tolóajtónak köszönhetően zökkenőmentesen nyílik a teraszra és a kertre. A padlótól a mennyezetig éró ablakok boséges természetes fényt biztosítanak, és fokozzák a kellemes hangulatot. A nappali mellett található a modern, beépített konyha, amelyet 2023-ban egy átfogó belső felújítás részeként telepítettek, és kiváló minőségi gépekkel felszereltek. Két hálószoba boséges privát szférát biztosít. Az elrendezést egy teljesen felújított, zuhanyzós fürdoszoba és egy új vendég WC egészíti ki – ezeket, az elektromos és vízvezeték-rendszerekkel együtt, a 2023-as modernizáció során újították fel. Az új radiátorok és a modern villanykapcsolók tovább fokozzák a lakhatási kényelmet. Az összes padlóburkolatot, ajtót, keretet és egyéb szerelvényt is kicserélték, harmonikus összhatást keltve. A kiváló minőségi bejáratú ajtó és a háromrétegű üvegezésű ablakok elektromos redonyökkel hozzájárulnak a biztonsághoz és az energiahatékonysághoz. A központi futés egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. Az alagsor további körülbelül 60 m² hasznos területet kínál, amely vendégszobaként, háztartási helyiségként és extra tárolóként is használható. Itt egy új zuhanyzó is kialakításra került. A jelenleg befejezetlen, ablakokkal és radiátorokkal felszerelt padlás további felhasználási lehetőségeket kínál. A jármuvek és kerti eszközök számára egy külön garázs áll rendelkezésre, ahonnan közvetlenül a kertbe lehet jutni. A nagy kert ideális a szabadtéri pihenésre, a gyerekek játkára vagy saját zöldterület kialakítására. Az okos elrendezés, a széleskörű modernizáció és a csendes elhelyezkedés kombinációja gyönyörű, tágas otthont kínál pároknak és családoknak egyaránt. Foglaljon időpontot megtekintésre, és tapasztalja meg elso kézből ezt az ingatlant – egy olyan otthont, amely sikeresen ötvözi a funkciionalitást, a modern lakhatási kényelmet és a magas életminoséget ígéro elhelyezkedést.

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Részletes felszereltség

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße

Massiv erreichtet 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

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

Minden a helyszínrol

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 ausgebauten Infrastrukturen 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 Stadt kern 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.

VP azonosító: 25320019 - 42697 Solingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25320019 - 42697 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com