

Solingen

## Casa indipendente in posizione privilegiata con vista sulla valle del Lochbach!

*Codice oggetto: 25320020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 467 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25320020	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie linda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1963	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	130.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## La proprietà



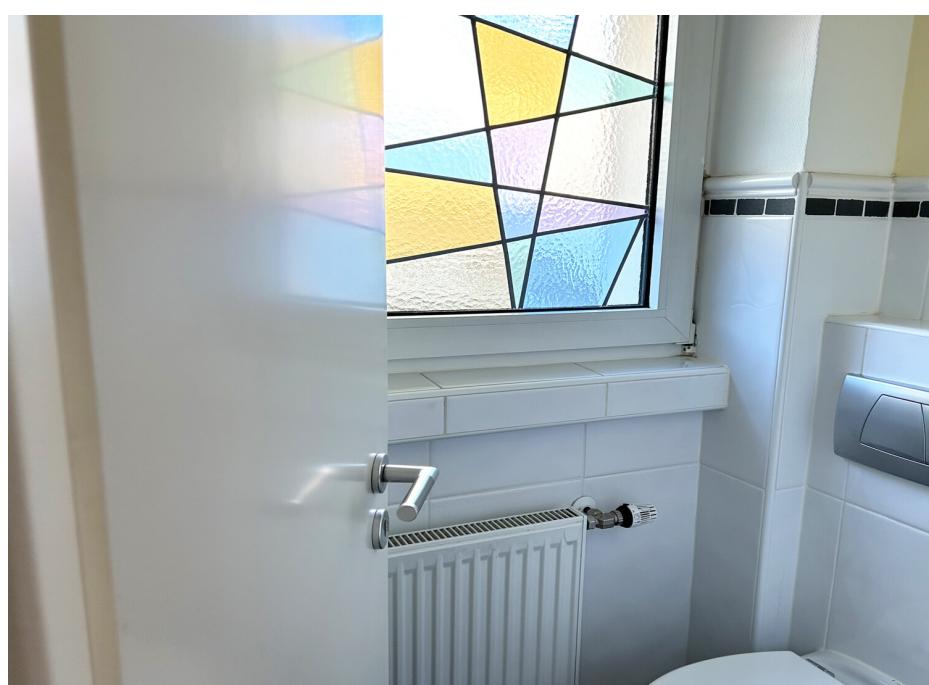
Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen

## Planimetrie

Erdgeschoss



Obergeschoss

**Kellergeschoss****Gartengeschoss**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen**

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1963, è situata in una zona residenziale ambita e piacevolmente tranquilla, in una strada senza uscita, ed è adatta sia a coppie che a famiglie in cerca di una casa ben tenuta. La proprietà, di solida costruzione e distribuita su due livelli, è stata modernizzata con un nuovo isolamento del tetto e della facciata e l'installazione di finestre in PVC bianco con doppi vetri e tapparelle integrate. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas fornisce anche acqua calda. Questi miglioramenti hanno portato la casa agli standard moderni, con conseguente maggiore efficienza energetica e un ambiente abitativo confortevole. Gli interni possono essere ristrutturati e progettati in base ai gusti individuali. È anche possibile un ampliamento della superficie abitabile. Con circa 96 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre semi-livelli, più ulteriori 55 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile, la casa offre ampio spazio per una varietà di stili di vita. Il terreno di circa 467 m<sup>2</sup> offre ampi spazi aperti, in particolare sulla terrazza e nel giardino adiacente, da cui si può godere di una vista libera e meravigliosa sulla pittoresca valle del Lochbach. La planimetria ben progettata comprende un totale di quattro stanze. Il piano terra è composto da una cucina con mobili componibili e stufa a legna, e da una zona giorno con un'ampia porta scorrevole. Entrambe le stanze hanno accesso alla terrazza e una vista libera sul verde circostante. Tre camere da letto offrono ampio spazio per tutta la famiglia o consentono usi individuali, ad esempio come camere per gli ospiti o uffici. Il bagno ristrutturato al piano terra vanta un design accattivante e dispone di sanitari moderni e di una cabina doccia. Un WC separato offre ulteriore comfort. La mansarda include gli allacciamenti per la cucina, un piccolo bagno con doccia e quattro lucernari. Ulteriori caratteristiche includono un garage adiacente alla casa e una stanza multiuso separata adiacente alla terrazza coperta in legno, che può essere utilizzata in diversi modi: come sala per feste con familiari e amici o come sala hobby. All'esterno, troverete un'altra ampia terrazza e il giardino, che offrono uno spazio esterno rilassante e rigenerante, soprattutto durante i mesi più caldi. L'ambiente naturale circostante vanta anche un quartiere piacevole, la vicinanza a negozi, scuole e asili, nonché ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. La posizione in un vicolo cieco garantisce un ambiente abitativo sicuro e tranquillo. Scoprite le numerose possibilità che offre questa attraente proprietà, con la sua solida costruzione e la posizione privilegiata, e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta.

**Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen**

## Dettagli dei servizi

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>

**Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25320020 - 42719 Solingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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