

Solingen

# Casa unifamiliare indipendente con possibilità di ampliamento in tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25320019



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 632 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25320019 - 42697 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: 25320019 - 42697 Solingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25320019
Superficie netta	ca. 99 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	206.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.11.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà





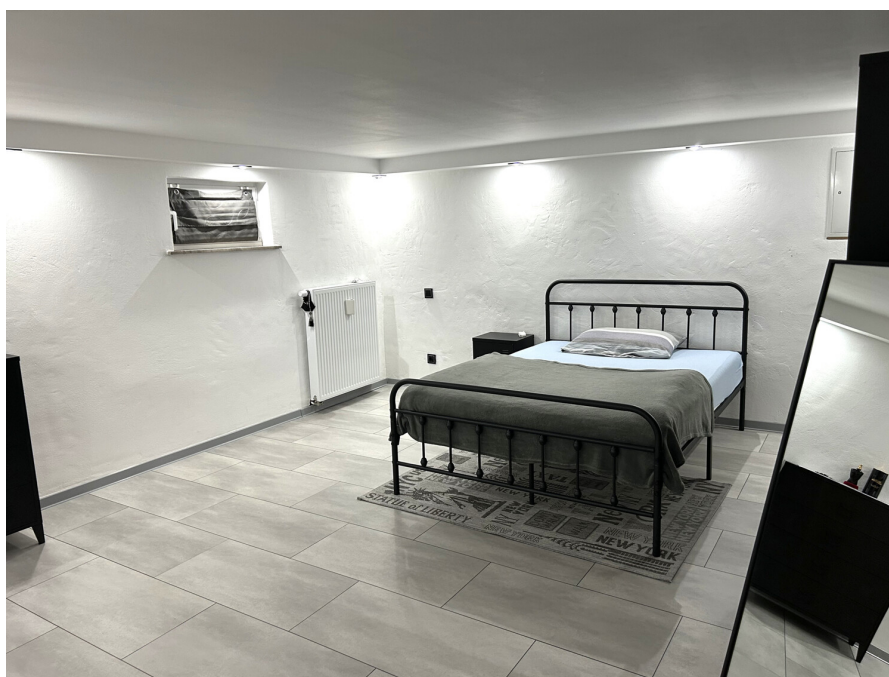
Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## La proprietà

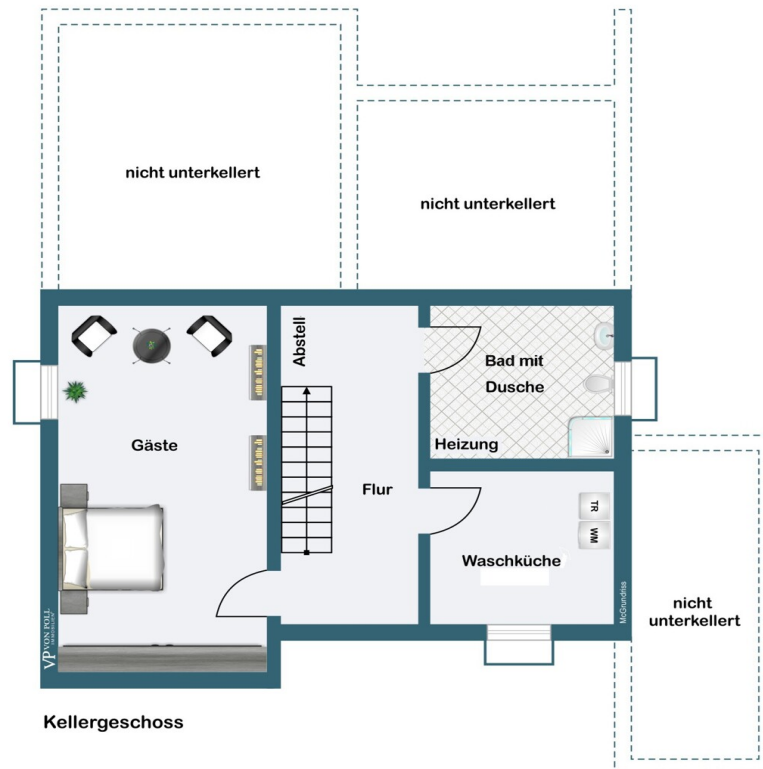


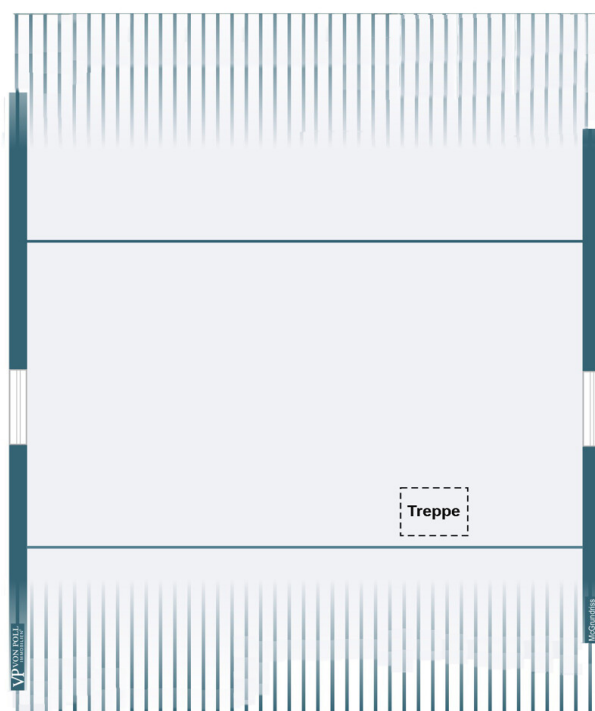
Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## Planimetrie









Dachgeschoss

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: 25320019 - 42697 Solingen

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, originariamente costruita nel 1964 e ristrutturata nel 2023, è situata in una piacevole e tranquilla strada laterale, offrendo sia un rifugio tranquillo che un comodo punto di partenza per una varietà di attività nella zona circostante. Negozi, scuole e asili sono facilmente raggiungibili, così come i collegamenti con i mezzi pubblici e i centri cittadini più vicini. Solidamente costruita e indipendente su un terreno di circa 632 m<sup>2</sup>, la casa combina comfort moderni con una planimetria ben progettata, un'offerta particolarmente interessante per coppie o famiglie in cerca di una casa attraente. La superficie abitabile di circa 99 m<sup>2</sup> è distribuita in quattro stanze su un unico livello, e gli ulteriori 60 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile nel seminterrato offrono possibilità versatili. Il cuore della casa è il luminoso soggiorno e sala da pranzo open space, che, grazie a due ampie porte scorrevoli, si collegano senza soluzione di continuità alla terrazza e al giardino. Le finestre a tutta altezza forniscono abbondante luce naturale e migliorano l'atmosfera piacevole. Adiacente alla zona giorno si trova la moderna cucina componibile, installata nel 2023 nell'ambito di una completa ristrutturazione degli interni e dotata di elettrodomestici di alta qualità. Due camere da letto offrono ampia privacy. La disposizione è completata da un bagno completamente ristrutturato con cabina doccia e un nuovo WC per gli ospiti: questi, insieme agli impianti elettrico e idraulico, sono stati rinnovati durante la modernizzazione del 2023. Nuovi radiatori e moderni interruttori della luce migliorano ulteriormente il comfort abitativo. Anche tutti i pavimenti, le porte, gli infissi e gli altri accessori sono stati sostituiti, creando un'impressione generale armoniosa. La porta d'ingresso di alta qualità e le finestre con tripli vetri e tapparelle elettriche contribuiscono alla sicurezza e all'efficienza energetica. Il riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. Il seminterrato offre circa 60 m<sup>2</sup> di spazio aggiuntivo utilizzabile come camera per gli ospiti, lavanderia e ulteriore spazio di stoccaggio. Qui è stato installato anche un nuovo bagno con doccia. La soffitta attualmente grezza, dotata di finestre e radiatori, offre ulteriori potenziali utilizzi. Un garage separato con accesso diretto al giardino è disponibile per veicoli e attrezzature da giardino. L'ampio giardino è ideale per rilassarsi all'aperto, far giocare i bambini o creare il proprio spazio verde personale. La combinazione di una disposizione intelligente, di un'ampia modernizzazione e di una posizione tranquilla offre a coppie e famiglie una splendida casa con ampi spazi. Prenotate un appuntamento per una visita e scoprite questa proprietà in prima persona: una casa che coniuga con successo funzionalità, comfort abitativo contemporaneo e una posizione che promette un'elevata qualità della vita.

Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## Dettagli dei servizi

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße

Massiv erreichtet 1964

1 Garage

schöner großer Garten

Innensanierung 2023

Für Paare und Familien geeignet

Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss

Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss



Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## Tutto sulla posizione

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 ausgebaute Infrastruktur 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 Stadtkern 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.

Codice oggetto: 25320019 - 42697 Solingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25320019 - 42697 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)