

**Solingen - Höhscheid**

# Wie im eigenen Haus - Erdgeschosswohnung mit Gartenidylle in bester Lage

***Codice oggetto: 26320011***



**PREZZO D'AFFITTO: 1.442 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

- **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: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26320011               |
| Superficie netta    | ca. 113 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 01.09.2026             |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1975                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                       |                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 1.442 EUR                                                               |
| Costi aggiuntivi                      | 425 EUR                                                                 |
| Appartamento                          | Piano terra                                                             |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2026                                                                    |
| Stato dell'immobile                   | Ristrutturato                                                           |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                               |
| Superficie lorda                      | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                   |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile |

**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## Dati energetici

|                                         |                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>                        |
| Riscaldamento                           | <b>Elettricità</b>                          |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>01.09.2035</b>                           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>58.90 kWh/m²a</b>                    |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>B</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1975</b>                             |

**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid

## La proprietà



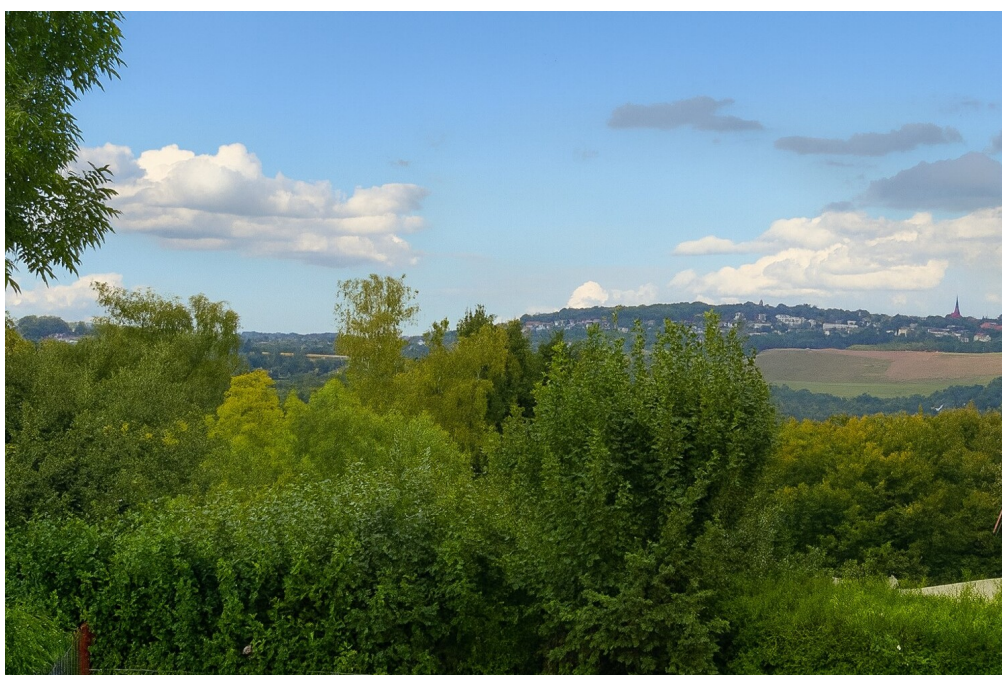
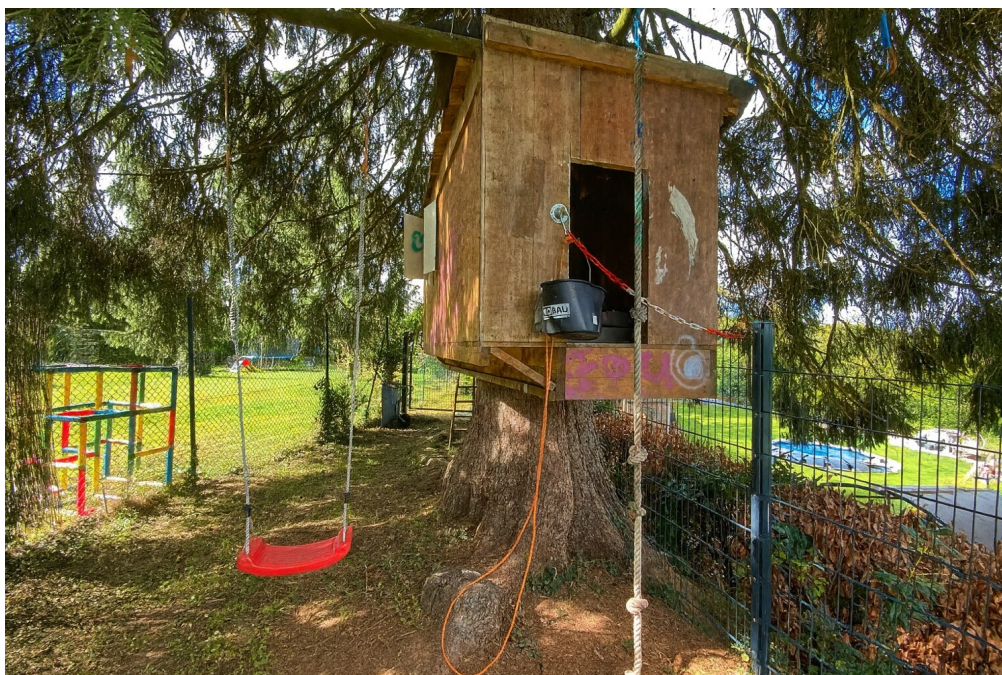
**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

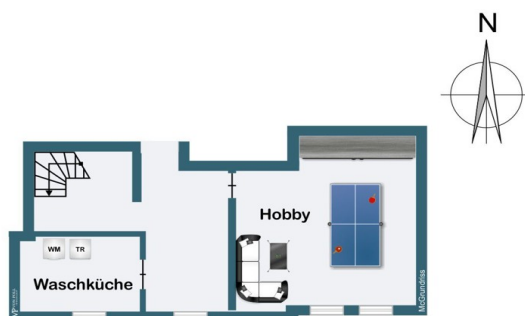
## La proprietà



Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid

## Planimetrie





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: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem modernen und naturnahen Zuhause sind. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kernsanierten Zweifamilienhauses. Das Obergeschoss wird sporadisch vom Eigentümer als Büro genutzt, sodass Ihnen Privatsphäre im Alltag garantiert ist. Die Garage und der komplette Garten mit angrenzendem Waldstück stehen Ihnen allein zur Nutzung zur Verfügung – wie im eigenen Haus!

Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup>, einem ansprechenden Raumkonzept und dem großen Garten eignet sich dieses Mietangebot besonders für Paare und Familien mit ein oder zwei Kindern.

Nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2013 bietet das Objekt einen zeitgemäßen Wohnkomfort und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsdetails, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Wohnung ist frisch renoviert und ab dem 01.09.2026 bezugsfrei.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie der großzügige Flur, der auch ausreichend Platz für einen Essplatz bietet und von dem alle Räume abgehen.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Eine Spülmaschine kann vom Mieter selbst installiert werden, der eingebaute, neue Kühlschrank kann vom Vormieter gegen Abstandszahlung übernommen werden.

Familienfreundlichkeit unterstreichen die drei gut geschnittenen Schlafzimmer, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche verfügt über eine Fußboden- sowie eine Handtuchheizung für ein angenehmes Raumklima.

Das Herzstück bildet das großzügig gestaltete Wohnzimmer, das mit einem Kaminofen ausgestattet ist und somit behagliche Stunden verspricht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse mit viel Platz für ihre Sitzgelegenheiten. Eine Treppe führt von der Terrasse auf das beeindruckende Gartengrundstück mit Baumhaus und einem kleinen Waldstück – eine seltene Gelegenheit für naturnahes Wohnen.

Allergiker profitieren von Fenstern mit Pollenschutzgittern, während hochwertige Plissees an allen Fenstern zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

Technisch überzeugt die Wohnung mit einer modernen Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage – eine zukunftsorientierte und wirtschaftliche Lösung. Die Verbräuche

für Haushaltsstrom, Wärmepumpenstrom und Wasser werden über separate Zähler individuell erfasst und abgerechnet. Die Abschläge hierfür sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Internetnutzer freuen sich über das im Mietpreis enthaltene WLAN, das in Kürze durch einen stabilen Glasfaseranschluss noch attraktiver wird. Weiteren Komfort gewährleistet die im Mietpreis enthaltene Garage, die sichere Unterstellmöglichkeiten für Ihren PKW und zusätzlichen Stauraum bietet. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie vor der Garage und an der Straße.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Etwa die Hälfte der Kellerfläche ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet. Hier ist ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Für das Hobby steht außerdem ein etwa 27 m<sup>2</sup> großer beheizbarer Kellerraum zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermines.

**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## Dettagli dei servizi

- \* Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage  
(Strom und Heizkostenabschlag in den Nebenkosten enthalten)
- \* W-Lan (im Mietpreis enthalten)
- \* Kaminofen im Wohnzimmer
- \* Moderne Einbauküche
- \* Fenster mit Pollenschutzgitter, geeignet für Allergiker
- \* Hochwertige Plissees
- \* Große Terrasse
- \* Garten mit Baumhaus und kleinem Waldstück zur alleinigen Nutzung
- \* Garage (im Mietpreis enthalten)

**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Solinger Stadtteil Burg-Höhscheid. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, umgeben von idyllischen Wäldern und dem reizvollen Wuppergebiet, das zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen einlädt. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet sowie zur überregional bekannten Müngstener Brücke mit dem wunderschönen Brückenpark – einem beliebten Ausflugsziele der Region. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Über den nahegelegenen Bahnhof Solingen-Schaberg und die guten Busverbindungen sind Sie schnell im Zentrum von Solingen oder in den Nachbarstädten. Auch die Anbindung an die A3 und A46 macht die Lage attraktiv für Pendler.

Die Kombination aus grüner Umgebung, erholsamer Ruhe und guter Erreichbarkeit macht diese Adresse zu einem idealen Wohnort für alle, die naturnah leben und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

**Codice oggetto: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss:

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26320011 - 42659 Solingen - Höhscheid**

## 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)**