

Solingen

Mit Blick über die Felder- Ruhige Wohnlage in Solingen-Gräfrath

Codice oggetto: 26320013



PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m²

Codice oggetto: 26320013 - 42653 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: 26320013 - 42653 Solingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26320013
Superficie netta	ca. 122 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	327.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

La proprietà



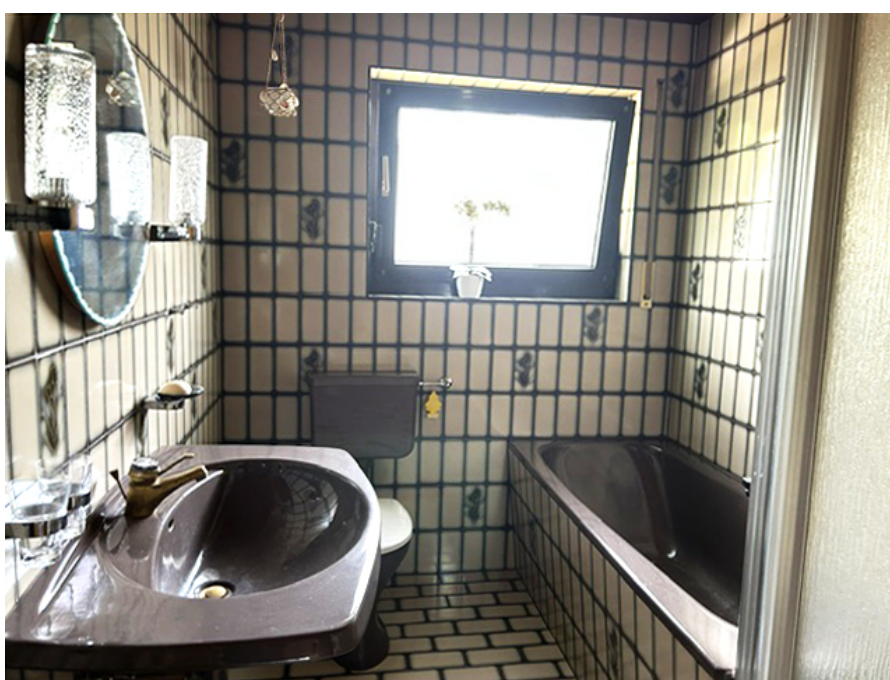
Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

La proprietà



Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

La proprietà



Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

La proprietà



Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

La proprietà



Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

La proprietà



Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

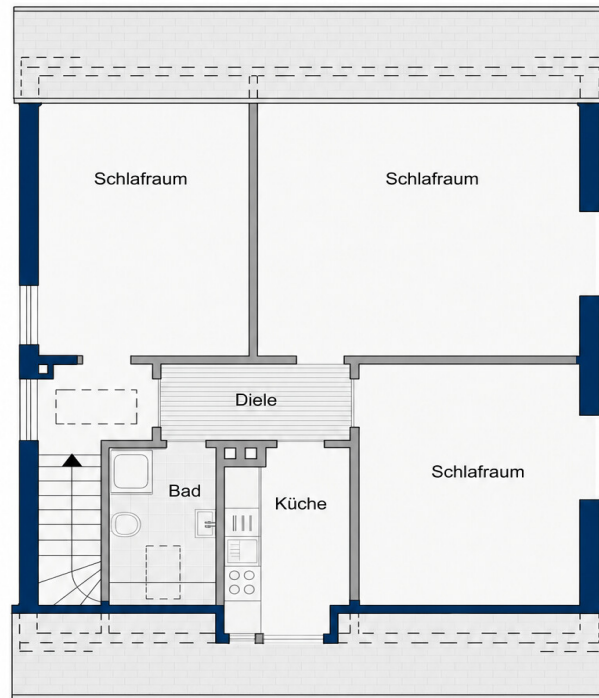
La proprietà



Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

Planimetrie





DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage

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: 26320013 - 42653 Solingen

Una prima impressione

Ruhig endet die Straße, und mit ihr beginnt die private Atmosphäre dieses freistehenden Hauses. Am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr liegt das Grundstück mit ca. 486 m² angenehm zurückgenommen, mit freiem Blick von der Terrasse über die angrenzenden Felder. Die 1978 massiv errichtete Immobilie trägt den Charakter seiner Zeit in sich: solide gebaut, großzügig gedacht und bereit für eine Erneuerung, die seine Substanz in die Gegenwart holt.

Auf ca. 122 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer über Erdgeschoss und Dachgeschoss, darunter drei Schlafzimmer. Das Erdgeschoss bildet den wohnlichen Mittelpunkt des Hauses. Im Wohnzimmer setzt der offene Kamin einen ruhigen Akzent und von hier aus betritt man die Terrasse, die den herrlichen Blick weit hinausführt, über Garten und Felder hinweg. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für gleichmäßige Wärme.

Das Dachgeschoss führt die wohnliche Fläche fort und besitzt neben den Schlafzimmern eine zusätzliche kleine Küche und ein Bad mit Dusche. Diese Besonderheit erinnert daran, dass das Haus ursprünglich als kleines Zweifamilienhaus angelegt wurde. Heute entsteht daraus eine angenehm eigenständige obere Etage, die sich klar vom Erdgeschoss absetzt. Die vorhandene Ausstattung ist normal gehalten; der Zustand verlangt eine umfassende Modernisierung. Gerade darin liegt der Reiz: Die wichtigen Proportionen, die gute und ruhige Lage und die solide Bauweise sind vorhanden, während Oberflächen, Bäder, Küche und technische Details neu gedacht werden können.

Praktisch zeigt sich das Haus auch unterhalb der Wohnebenen. Es ist voll unterkellert und bietet damit zusätzliche Flächen für Vorrat, Hauswirtschaft, Hobby oder Werkstatt. Die große Garage verfügt über ein Waschbecken und eine Grube, eine selten gewordene Ausstattung für Menschen, die gern selbst an Fahrzeugen oder Geräten arbeiten. Drei weitere PKW-Außenstellplätze nehmen den Alltag gelassen auf. Neben der Garage führt ein separater Garteneingang auf das Grundstück, ein kleines Detail, das im täglichen Gebrauch schnell selbstverständlich wird.

So entsteht das Bild eines freistehenden Hauses, das nicht fertig inszeniert ist, sondern offen für ein neues Kapitel. Es bringt die wichtigen Eckdaten mit: vier Zimmer, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine solide Größe und ein Grundstück in gefragter Lage. Seine Zukunft liegt in einer Sanierung, die dem Bestand neue Frische gibt.

Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus freistehend
- Massivbau errichtet 1978 (als kleines Zweifamilienhaus)
- Ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr
- 1 große Garage mit Waschbecken und Grube
- 3 PKW-Außenstellplätze
- Grundstücksgröße ca. 486 m²
- Von der Terrasse hat man einen herrlichen Blick über die Felder
- Separater Garteneingang neben der Garage
- Wohnfläche ca. 122 m², Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Vollunterkellert
- 4 Zimmer davon 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- zusätzliche kleine Küche im Dachgeschoss
- Ölheizung
- Fußbodenheizung
- offener Kamin im Wohnzimmer

Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

Tutto sulla posizione

Solingen besticht als lebenswerte Stadt im Herzen des Rhein-Ruhr-Gebiets durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere über den Solingen Hauptbahnhof und die S1-Verbindung nach Düsseldorf, sowie die nahegelegene Autobahnanbindung an die A46 und A3 erleichtern den Alltag von Pendlern und sorgen für eine angenehme Balance zwischen Beruf und Privatleben.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geprägt wird. In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Sportanlagen und großzügige Spielplätze zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für kulturelle und soziale Aktivitäten stehen das Evangelische Gemeindezentrum sowie das Jugendzentrum Gräfrath zur Verfügung, die das nachbarschaftliche Miteinander bereichern.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist für Familien besonders überzeugend: Kindergärten wie die Evangelische Kita Gräfrath und St. Marien sind in nur etwa 14 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Städtische Grundschule Gerberstraße eine hervorragende Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder bieten. Die Nähe zu Hausarztpraxen, Kinderärzten und Apotheken – alle in rund 13 Minuten zu Fuß erreichbar – garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Sicherheit und Wohlbefinden für die ganze Familie schafft.

Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten bei verschiedenen Marken-Discounter ermöglichen einen bequemen Alltagseinkauf, während gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das Naturfreundehaus Holzerbachtal oder die Gastronomie im historischen Ortskern von Gräfrath zum Verweilen und Genießen einladen. Die nahegelegenen Bushaltestellen Fürkeltrath und Nordpol, jeweils in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität für alle Generationen.

Diese harmonische Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Solingen zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Codice oggetto: 26320013 - 42653 Solingen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26320013 - 42653 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com