Solingen – Höhscheid

# Modernisierte Wohnung mit Einbauküche und Stellplatz in zentraler Lage

***Número da propriedade: 25320014***

**PREÇO DE COMPRA:** 195.000 EUR • **ÁREA:** ca. 117 m$^2$ • **QUARTOS:** 4

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25320014 |
| Área | ca. 117 m² |
| Disponibilidade | 18.06.2025 |
| Piso | 3 |
| Quartos | 4 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1903 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 195.000 EUR |
| Modernização / Reciclagem | 2024 |
| Móveis | Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 24.11.2025 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 194.60 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1903 |

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

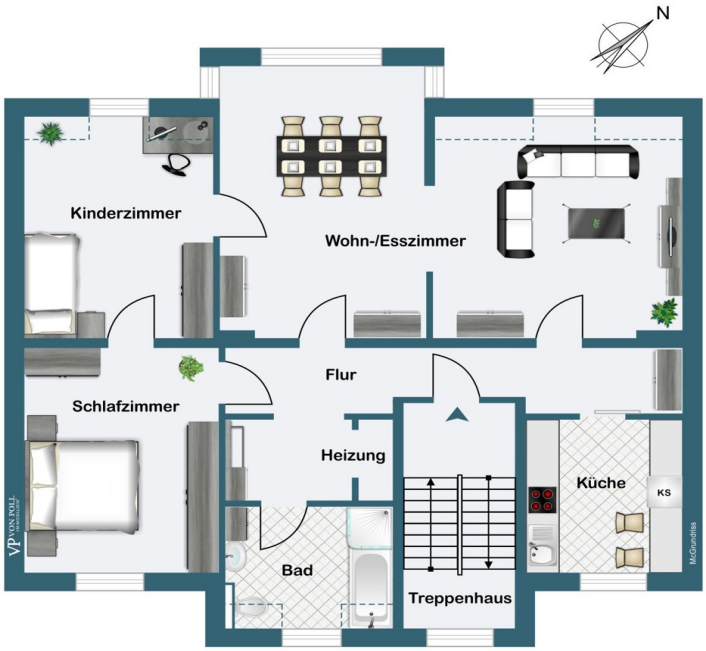
# O imóvel

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Plantas dos pisos




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Uma primeira impressão

Diese großzügige Dachgeschosswohnung liegt in einem im Jahr 1903 erbauten Gebäude und bietet Ihnen ca. 117 m² Wohnfläche verteilt auf vier Zimmer. Sie wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und vereint so den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum für ein Arbeitszimmer oder ein Gästezimmer benötigen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Hohe Decken und wenige Dachschrägen schaffen ein offenes Raumgefühl und bieten ausreichend Stellmöglichkeiten für das Mobiliar. Das Badezimmer wurde im Jahr 2014 erneuert und erstrahlt in einem zeitgemäßen Design. Es ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem großen Fenster und einem modernen Handtuchheizkörper ausgestattet. Die hochwertige Einbauküche der Marke Alma, die ebenfalls 2014 eingebaut wurde, lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die Elektrogeräte, der freistehende Kühlschrank sowie der Frühstückstresen sind im Preis enthalten. Für effizientes Heizen sorgt die 2023 installierte Gasetagenheizung. Die oberste Geschossdecke wurde 2022 gedämmt, sodass die Heizkosten nachhaltig gesenkt werden konnten. Diese Maßnahme ist im vorliegenden Energieausweis aus März 2022 noch nicht berücksichtigt. Zur Wohnung gehört ein Pkw-Stellplatz im Freien sowie ein Kellerraum, der zur alleinigen Nutzung bereitsteht. Ein weiterer Vorteil ist der Waschmaschinenstellplatz auf halber Treppe, der ebenfalls nur von Ihnen genutzt wird. Zusätzlichen Stauraum finden Sie auf dem Speicher, der als Abstellfläche dient. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Balkon zum Innenhof anzubauen, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Die Lage der Wohnung ermöglicht es, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Zudem genießt man eine weite Aussicht über die Stadt und lässt den Alltagstrubel im ruhigen Dachgeschoss regelrecht unter sich. Die Wohnung ist Teil einer angenehmen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt vier Parteien und wird professionell verwaltet. Zum 31.12.2024 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage ca. 11.300,- €. Es bestehen keine Mietverhältnisse, die Wohnung ist ab sofort frei. Interessiert? Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Detalhes do equipamento

Wesentliche Modernisierungen:
1986: Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut
2013: Dacheindeckung erneuert
2013: Neue Zimmertüren eingebaut
2014: Badezimmer erneuert
2014: Neue Laminatböden verlegt
2014: Einbauküche Marke Alma eingebaut
2022: Oberste Geschossdecke gedämmt
2023: Neue Gasetagenheizung installiert
2024: Neue Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschloss und Spion eingebaut
Ausstattung
- Marken-Einbauküche inkl. Frühstückstresen, Einbaugeräten und freistehendem Kühlschrank
- Ein Pkw-Stellplatz
- Ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung
- Ein Waschmaschinenstellplatz auf halber Treppe zur alleinigen Nutzung
- Abstellfläche auf dem Speicher
- Gegensprechanlage

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im am Rande des Stadtteils Höhscheid in der Nähe zu Solingen Mitte. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind sehr gut erreichbar. Parkanlagen und Spielplätze finden Sie ebenso in unmittelbarer Nachbarschaft wie Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr. Vieles können Sie fußläufig oder mit dem Rad erledigen. Nur ca. 650 Meter entfernt liegt der Solinger Südpark. In den Güterhallen des denkmalgeschützten ehemaligen Hauptbahnhofes finden Sie Solingens Künstlermeile sowie Gastronomie als angesagten Treffpunkt in toller Atmosphäre. Zudem befindet sich hier ein Einstieg auf die Korkenziehertrasse, die zu ausgedehnten Radtouren oder Spaziergängen durchs Bergische Land einlädt. Die Lage stellt auch eine gute Infrastruktur zur Verfügung, welche Sie in südwestlicher Richtung auf die A3 und gen Norden Richtung A46 (Düsseldorf) führt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich ca. 20 km entfernt. Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf und gehört zum Bergischen Land. Das Stadtgebiet hat eine Größe von ca. 89,54 km², davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 194.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**Número da propriedade: 25320014 - 42657 Solingen – Höhscheid**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen
Tel.: +49 212 - 23 36 23 00
E-Mail: solingen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com