

Solingen – Höhscheid

# Charmant modernisierte Dachgeschosswohnung - sofort einzugsbereit

Objektnummer: 25320003



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

**KAUFPREIS: 234.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	25320003	Kaufpreis	234.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	19.01.2025	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	4	Ausstattung	Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1903		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

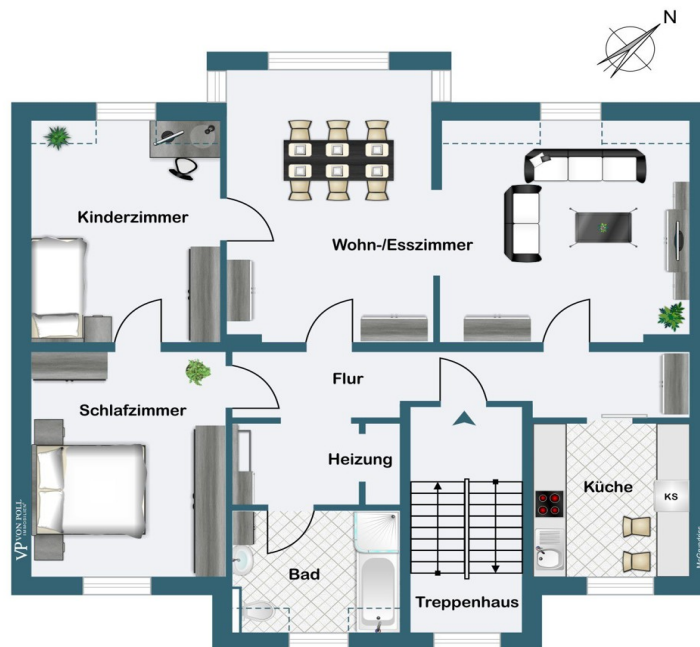
## Die Immobilie





Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ein erster Eindruck

Diese helle und geschmackvoll modernisierte Dachgeschosswohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1903. Die Wohnung wurde 2013 bis 2024 modernisiert und besticht durch ihren harmonischen Mix aus Altbaucharme und modernen Elementen. Die Wohnung ist gut geschnitten und umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Ein Highlight ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer, das ausreichend Platz für gesellige Runden bietet. Die im Preis enthaltene Marken-Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über einen freistehenden Kühlschrank sowie einen praktischen Frühstückstresen. Als Abtrennung zur Küche ist eine originelle Schiebetür installiert. Das Badezimmer wurde im Jahr 2014 erneuert und ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem großen Fenster und einem modernen Handtuchheizkörper ausgestattet. Hohe Decken und wenige Dachschrägen schaffen ein offenes Raumgefühl und bieten ausreichend Stellmöglichkeiten für das Mobiliar. Weiteren Stauraum bietet ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung. Ein Waschmaschinenanschluss steht auf halber Treppe zur Verfügung. Der PKW-Stellplatz befindet sich im Innenhof und ist bequem über den Hintereingang erreichbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Balkon zum Schlafzimmer oder zur Küche hin anzubauen, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Die Wohnung ist Teil einer angenehmen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt vier Parteien und wird professionell verwaltet. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurze Wege zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Zudem genießt man eine weite Aussicht über die Stadt und lässt den Alltagstrubel im ruhigen Dachgeschoss regelrecht unter sich. Es bestehen keine Mietverhältnisse, die Wohnung ist ab sofort frei. Ein 360°-Rundgang steht für eine virtuelle Besichtigung bereit. Lassen Sie sich von dieser Immobilie mit Altbauflair und modernem Komfort überzeugen und entdecken Sie ein Zuhause, das alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bietet, ohne auf eine ruhige Wohnatmosphäre verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ausstattung und Details

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

- Ein Pkw-Stellplatz
- Ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung
- Ein Waschmaschinenstellplatz auf halber Treppe zur alleinigen Nutzung
- Abstellfläche auf dem Speicher
- Gegensprechanlage

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Alles zum Standort

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 km<sup>2</sup>, davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 194.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25320003 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A Solingen  
E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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