

Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

# Modernisierte Maisonette in ruhiger und zentraler Wohnlage der Südstadt

Objektnummer: 24134037



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

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

Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134037	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2012
Baujahr	1930	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.10.2028	Endenergiebedarf	140.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

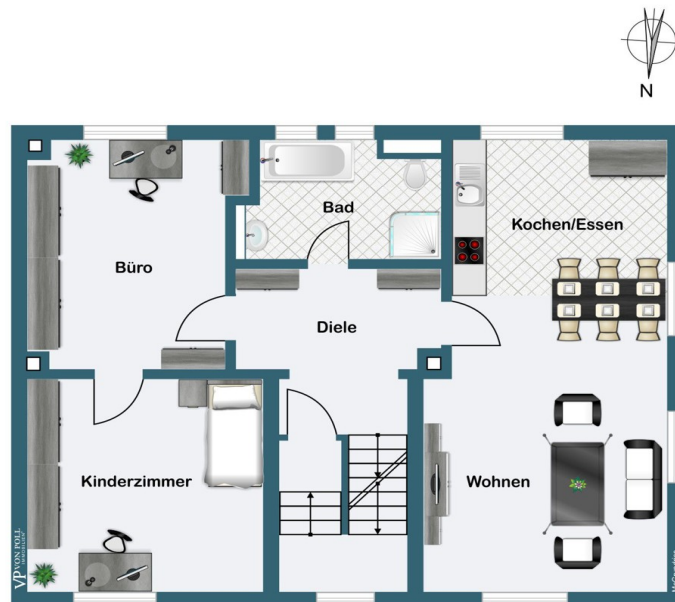
## Die Immobilie



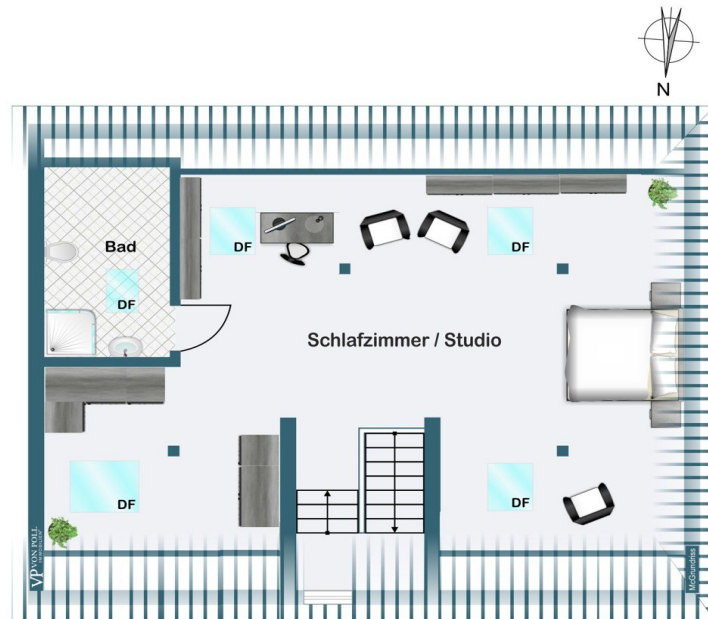


Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## 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: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modernisierte Maisonette-Wohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1930 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Der Miteigentumsanteil an der Gesamtimmobilie beträgt 135/215, die Verwaltung erfolgt über eine professionelle Hausverwaltung. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Wohnfläche verteilt sich dabei auf das erste Obergeschoss und das 2012 ausgebaute Dachgeschoss. Die letzte umfassende Sanierung des ersten Obergeschosses fand im Jahr 2008 statt und umfasste die Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen, der Heizkörper samt Zuleitungen sowie der Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Die Badezimmer sind 2012 im Dachgeschoss und 2008 im ersten Obergeschoss erneuert worden. Des Weiteren wurden die Decken abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen, ebenso sind die Bodenbeläge durchgehend erneuert worden. Die jetzigen Eigentümer haben zwischen 2019 und 2023 Wände, Böden und Treppe renoviert und die im Preis inbegriffene, moderne Einbauküche angeschafft. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Möglichkeit, einen Balkon am Westgiebel anzubauen. Dieser potenzielle Balkon könnte von der großzügigen Wohnküche aus zugänglich gemacht werden und den Wohnwert nochmals erheblich steigern. Die Dacheindeckung wurde im Jahr 1985 erneuert und eine umfassende Dachdämmung von circa 20 cm im Jahr 2012 durchgeführt. Für zukünftige Energieeinsparungen sind bereits Anschlüsse für eine Solaranlage vorhanden. Diese attraktive Maisonette-Wohnung mit ihren vier Zimmern und einer optimalen Raumaufteilung ist ideal geeignet für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum und Flexibilität schätzen und überzeugt neben der beliebten Wohnlage durch ihren gepflegten Zustand ohne Renovierungsstau. Die Übergabe ist ab circa Mai 2025 möglich, es bestehen keine Mietverträge. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen, wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Ausstattung und Details

- Dacheindeckung 1985 erneuert
- Umfangreiche Sanierung in 2008:
  - Strom- und Wasserleitungen erneuert
  - Heizkörper inkl. Zuleitungen erneuert
  - Zentralheizung inkl. Warmwasser erneuert
  - Badezimmer im 1. OG erneuert
  - Decken abgehängt, Einbaustrahler installiert
  - Fenster 1985 und 2010 ausgetauscht
  - Ausbau des Dachgeschosses 2012
  - Duschbad im Dachgeschoss 2012
  - Dachdämmung (ca. 20 cm) in 2012
  - Treppe und Treppengeländer zum Dachgeschoss in 2019 abgeschliffen, neu gestrichen und Anti-Rutsch-Belag verlegt
  - Neue Einbauküche 2020
  - Bodenbeläge 2023 erneuert
  - Anschlüsse für die Montage einer Solaranlage installiert
  - Am Westgiebel besteht die Möglichkeit, einen Balkon anzubauen, Zugang von der Wohnküche

**Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Alles zum Standort

Zentral und von Grün umgeben liegt die Immobilie in ruhiger Wohnlage der Solinger Südstadt. Zum einen finden Sie in fußläufiger Entfernung diverse Geschäfte zur Grundversorgung, ärztliche Versorgung, Kindergärten, Spielplätze, Grundschule und Gastronomie. Zum anderen können Sie durch den nahe gelegenen Wald weitläufig bis an die Wupper oder auf dem Klingenpfad wandern. Der Solinger Südpark mit der Künstlermeile in den denkmalgeschützten Güterhallen sowie der Einstieg zur Korkenziehertrasse laden zu Spaziergängen und ausgedehnten Radtouren ein. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht über mehrere nahe gelegene Bushaltestellen sowie den Bahnhof Solingen-Mitte. Kurz sind auch die Wege per PKW: der Hauptbahnhof Solingen Ohligs und die Autobahnen A46, A1 und A3 sind in ca. 15 bis 25 Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Remscheid, Wuppertal, Düsseldorf und Köln. Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern und gehört zum Bergischen Land. Rund die Hälfte des 89,54 km<sup>2</sup> großen Stadtgebiets wird landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt.



**Objektnummer: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 140.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24134037 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## 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)