

Solingen – Wermelskirchen

# Malerisches Haus mit hochwertiger Ausstattung und Einliegerwohnung im historischen Burg an der Wupper!

Objektnummer: 24134017



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

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.022 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134017
Wohnfläche	ca. 208 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

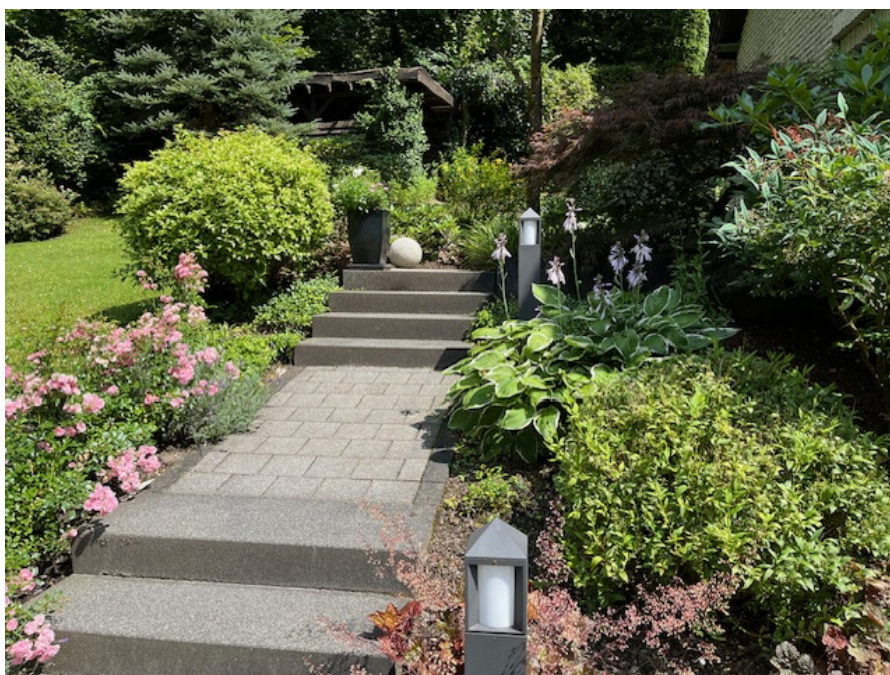
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

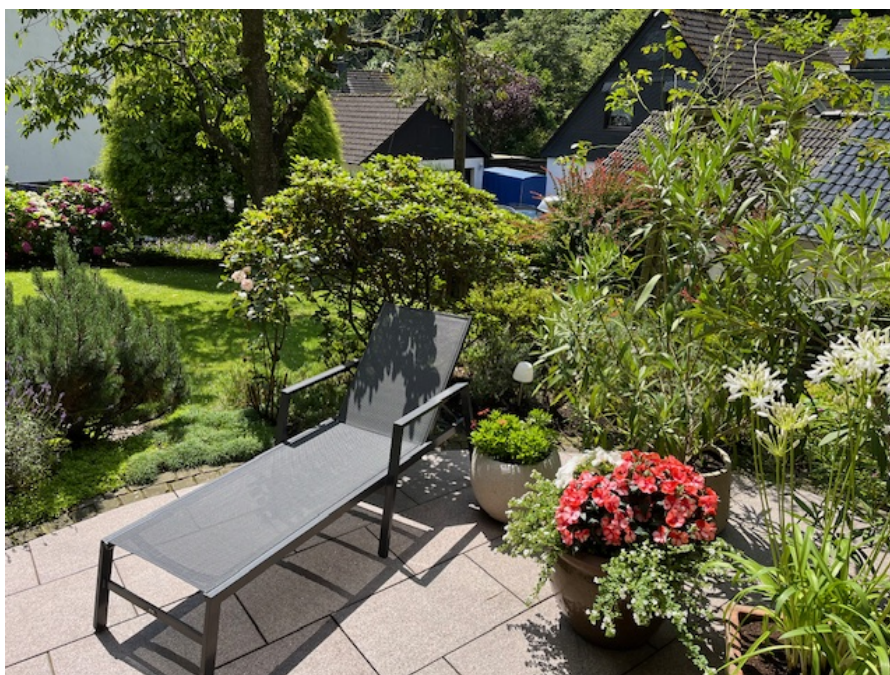
## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie





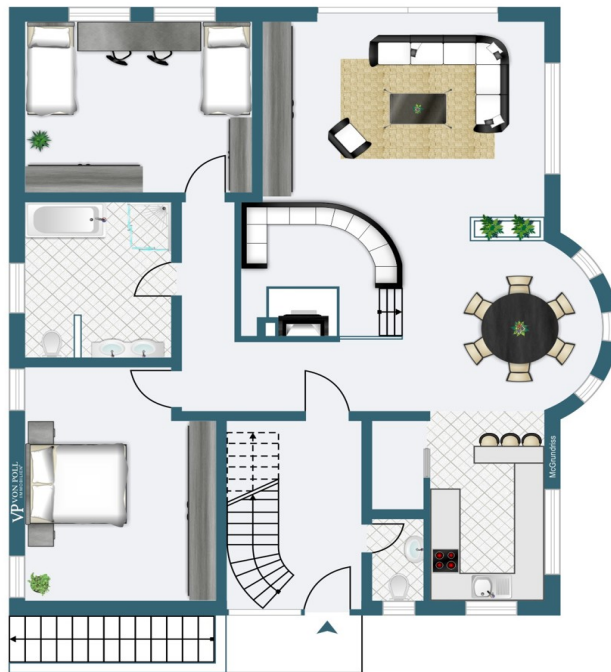
Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Die Immobilie



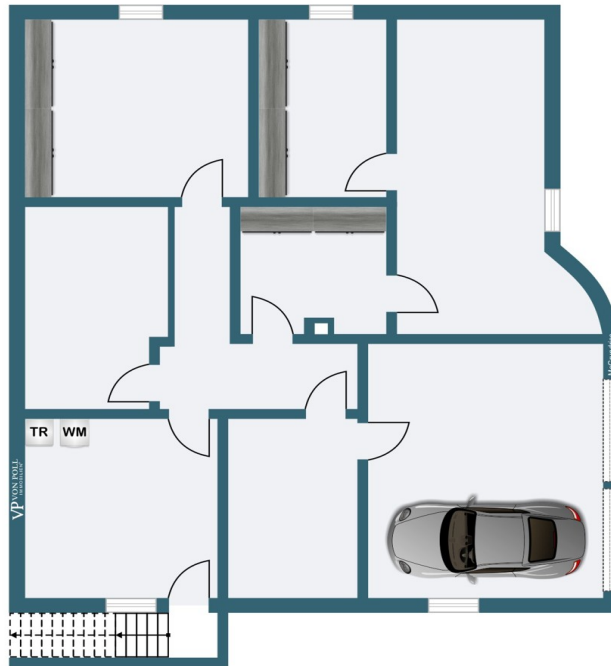
Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## 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: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1982 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1022 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Im Jahr 2013 wurde das Haus letzten Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, darunter der Einbau einer modernen Brennwertheizung mit Fußbodenheizung. Das Haus beeindruckt mit hochwertigen Meranti-Fenstern und antiken Terrakotta-Fliesen als Bodenbelag. Insgesamt stehen 2 Balkone/Terrassen zur Verfügung, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Einliegerwohnung, die ideal als Gästeapartment oder Homeoffice genutzt werden kann. Die offene Küche ist voll ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Im Wohnzimmer sorgt die gemütliche Kaminecke für wohlige Stunden an kalten Tagen. Das Haus bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügigen Wohnraum schätzen. Die ruhige Wohngegend und die gute Verkehrsanbindung machen die Lage des Hauses besonders attraktiv. Für Interessenten, die eine gepflegte Immobilie mit gehobener Ausstattung suchen, ist dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Wahl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Wohntraums.

Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

Fenster: Meranti (Tropenholz)

Bodenbeläge: Plavuizen - antike Terrakotte Fliesen

Doppelgarage

Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt sehr ruhig am Ortsrand von Solingen Unterburg. Schnell und bequem erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten Solingen Mitte. Bis Remscheid und Burscheid benötigen Sie ca. 15 bis 20 Minuten. Durch die zentrale Lage ist eine kurze Anbindung an die Autobahnen A1 (Dortmund-Köln), A3 (Ruhrgebiet-Frankfurt) und A46 (Niederrhein-Düsseldorf) gegeben. Das Oberleitungs-Busnetzwerk bringt Sie von Unterburg ins Solinger Zentrum zum Bahn- und Busbahnhof. Weitere Busverbindungen gibt es direkt von Unterburg u.a. nach Remscheid, Wermelskirchen und Burscheid. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden Sie ab ca. 2 bis 3 km Entfernung, zahlreiche gastronomische Angebote locken direkt vor Ort. Schloß Burg und Unterburg mit seinem historischen Ortskern erfreuen sich überregionaler Beliebtheit und laden umgeben von Wäldern und an der Wupper gelegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.



Objektnummer: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24134017 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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