

Solingen

Reihenendhaus mit großem Grundstück und eigenem Waldanteil!

Property ID: 24134027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 809 m²

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

At a glance

Property ID	24134027
Living Space	ca. 122 m ²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1999
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	187.57 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.04.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



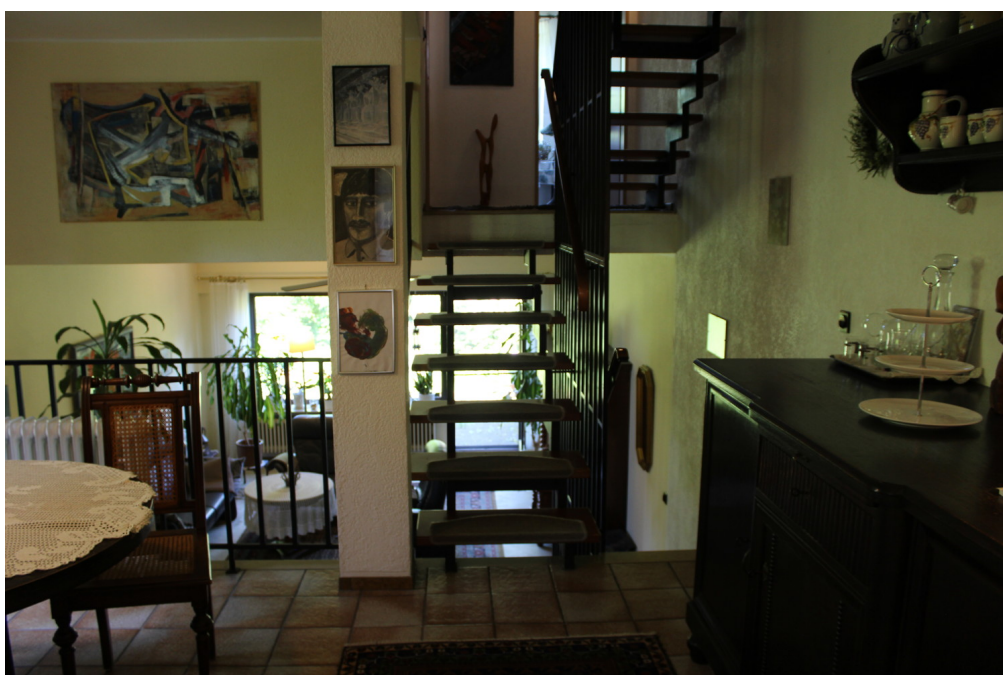
Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

The property



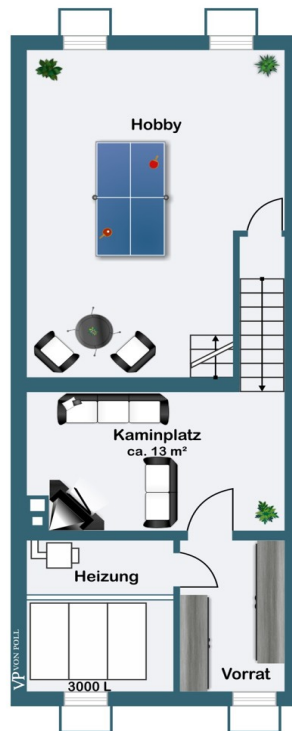
Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

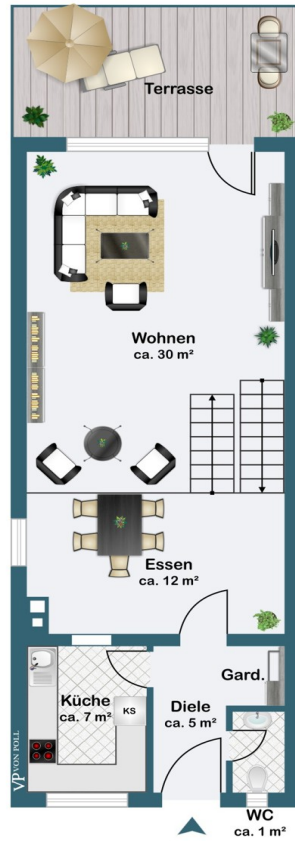
The property

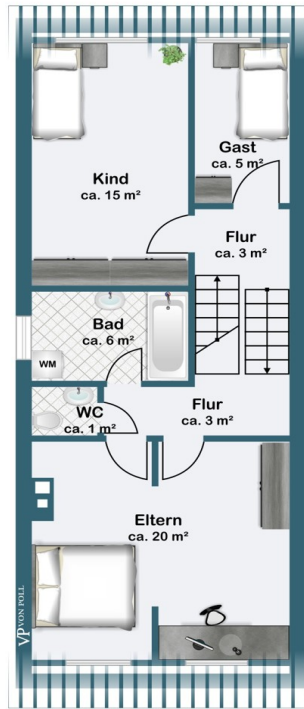


Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

A first impression

Dieses Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 809 m² bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus aus dem Jahr 1980 befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch im Jahr 1999 mit einer neuen Zentralheizung ausgestattet. Es bietet insgesamt 3,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das Haus verfügt über einen offenen Kamin und ist ein echtes Familienjuwel, das seit Generationen im Besitz der Familie ist und stets liebevoll gepflegt wurde. Das Highlight dieser Immobilie ist das eigene Waldstück mit 884 m², das zum Entspannen und Verweilen in der Natur einlädt. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine harmonische und entspannte Atmosphäre. Zur Ausstattung gehören eine Einzelgarage und 2 PKW Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch eine sehr gute Autobahnanbindung aus, wodurch eine schnelle und unkomplizierte Anreise gewährleistet ist. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potenzial für individuelle Umbau- und Renovierungsarbeiten, um es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit seiner großzügigen Raumverteilung und dem charmanten Ambiente eignet es sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause im Grünen sind. Lassen Sie sich von diesem Haus mit familiärer Geschichte und idyllischem, eigenem Waldstück begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

Details of amenities

- Split-Level- Bauweise
- 1 Einzelgarage
- 2 PKW-Stellplätze
- Hauptgrundstück: 809 m²
- Waldgrundstück: 884 m²

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

All about the location

Die Immobilie liegt in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet im beliebten Solinger Ortsteil Ohligs - Aufderhöhe. Die Lage bietet eine sehr gute Nahversorgung in den Bereichen Einkaufen, Bildung, Gesundheit, und Freizeit. In fußläufiger Entfernung finden Sie Kindergärten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Das Krankenhaus Bethanien erreichen Sie in ca. 3 Autominuten. Die Nähe zum Solinger Hauptbahnhof und zur Autobahnauffahrt A3 macht den Standort auch für Pendler sehr attraktiv. Köln, Düsseldorf und Wuppertal liegen jeweils ca. 20 bis 30 km entfernt. Kurz sind auch die Wege zu einem breiten Angebot für Ihre Freizeitaktivitäten. So bietet zum Beispiel das Naherholungsgebiet Ohligser Heide ausgedehnte Wander- und Fahrradwege. Rund um das Solinger Stadtgebiet lädt der ca. 75 km lange Klingenpfad auf beschaulichen Wegen zu Entspannungs- und Entdeckungstouren ein. Seinen Namen verdankt der Klingenpfad der hier seit dem Mittelalter ansässigen Schneidwarenindustrie. Solingen, auch bekannt als die Klingentadt, ist heute eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf mit ca. 160.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet ist durchzogen von zahlreichen Wäldern und Bachtälern und hat eine Größe von ca. 89,45 km². Davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.57 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

Property ID: 24134027 - 42699 Solingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com