

Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

# Freistehendes Einfamilienhaus in idyllischer Lage mit traumhaftem Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 24134031



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

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 535 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24134031
Surface habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	364.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



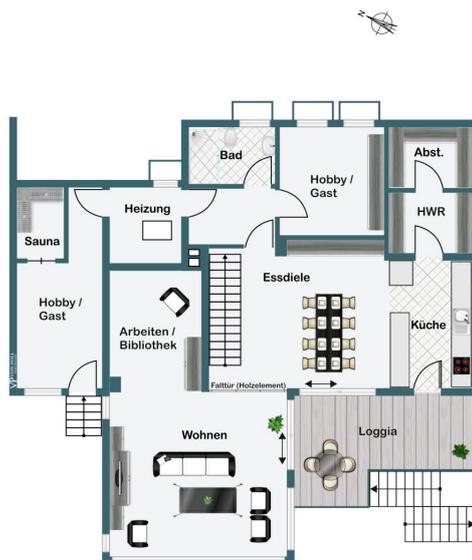
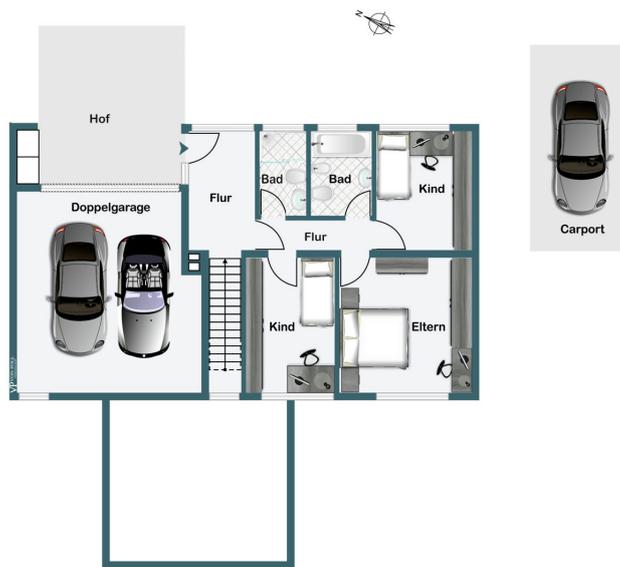
CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Une première impression

Entdecken Sie Solingens Sonnenseite: naturnah schmiegt sich das freistehende Einfamilienhaus an den Hang und bietet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und herrlichem Panoramablick. Bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig zeichnet sich das Architektenhaus durch den offen gestalteten Grundriss und den auskragenden, großflächig verglasten Wohnraum aus. Die Immobilie wurde 1973 in massiver Bauweise mit Flachdach errichtet und von seinen Eigentümern stets liebevoll gepflegt. Vorausschauend wurde die Ölheizung 2003 durch eine Gas-Hybridheizung mit Solarthermie ersetzt. Der Erdtank ist offiziell stillgelegt und dient als Regenwasserspeicher. Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Über den ebenerdigen Haupteingang erreichen Sie den Schlafrakt mit zwei Bädern und drei Schlaf- bzw. Kinderzimmern. Vom Eingangsbereich führt eine offene Massivholztreppe ins Herzstück der Immobilie. Hier befindet sich der großzügige Essbereich mit offener Massivholzküche. Der breite Durchgang zum Wohnzimmer kann über eine Falttür ganz oder teilweise geöffnet werden. Vom Wohn- Essbereich und der Küche haben Sie Zugang zur Loggia und in den Garten. Die Nebenräume liegen bergseits. Von der Küche aus erreichen Sie den Hauswirtschafts- und den Lagerraum. Abgehend von der Essdiele gelangen Sie über einen kleinen Flur in das Hobby- oder Gästezimmer, das geräumiges Duschbad sowie in den gepflegten Heizungsraum mit Zugang zur Sauna und in den Garten. Auf der Gartenebene finden Sie einen überdachten Sitzplatz mit Außenkamin sowie einen Geräteraum für Gartenwerkzeuge. Der Gartenbereich ist eben und nicht einsehbar. Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen ein Carport und eine Doppelgarage zur Verfügung. Das Einfamilienhaus eignet sich mit seinem großzügigen Grundriss perfekt für Paare und Familien, die auf der Suche nach einem naturnahen Zuhause mit anspruchsvoller Architektur sind. Für die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorzustellen.

CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Détails des commodités

- Doppelgarage mit elektronisch gesteuertem Schwingtor
- Carport
- Aluminium- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektronisch gesteuerter Sonnenschutz und manuelle Jalousien
- Markise
- Buderus Gas-Hybridheizung mit solarer Warmwasserunterstützung
- Regenwasserspeicher
- Außenkamin
- Einbauküche
- Sauna
- Treppenlift
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage

**CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Tout sur l'emplacement

Von Grün umgeben liegt die Immobilie in einer ruhigen Wohngegend der Solinger Südstadt. In der näheren Umgebung finden Sie diverse Geschäfte zur Grundversorgung, Kindergärten, Schulen und Gastronomie. Die unmittelbare Umgebung bietet sich ideal zum Wandern und für ausgedehnte Spaziergänge an. Die nächst gelegene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. 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. Solingen, auch bekannt als die Klingensteinadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf. Solingen gehört zum Bergischen Land und zum Bergischen Städtedreieck Solingen-Remscheid-Wuppertal. Das Stadtgebiet hat eine Größe von ca. 89,54 km<sup>2</sup>, davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

**CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 364.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)