

Solingen – Höhscheid

Repräsentative Villa mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24134029



www.von-poll.com

???? ??????: 1.090.000 EUR • ??????????: ca. 350 m² • ?????????: 11 • ?????? ????: 909 m²

???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24134029	????? ???????	1.090.000 EUR
????????????	ca. 350 m ²	??????	?????
?????????	11	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	4		
????? ?????????????	1912	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????? ????????????	????????
		????????????????????	ca. 190 m ² ??????
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????????????? ?????????, ??????????

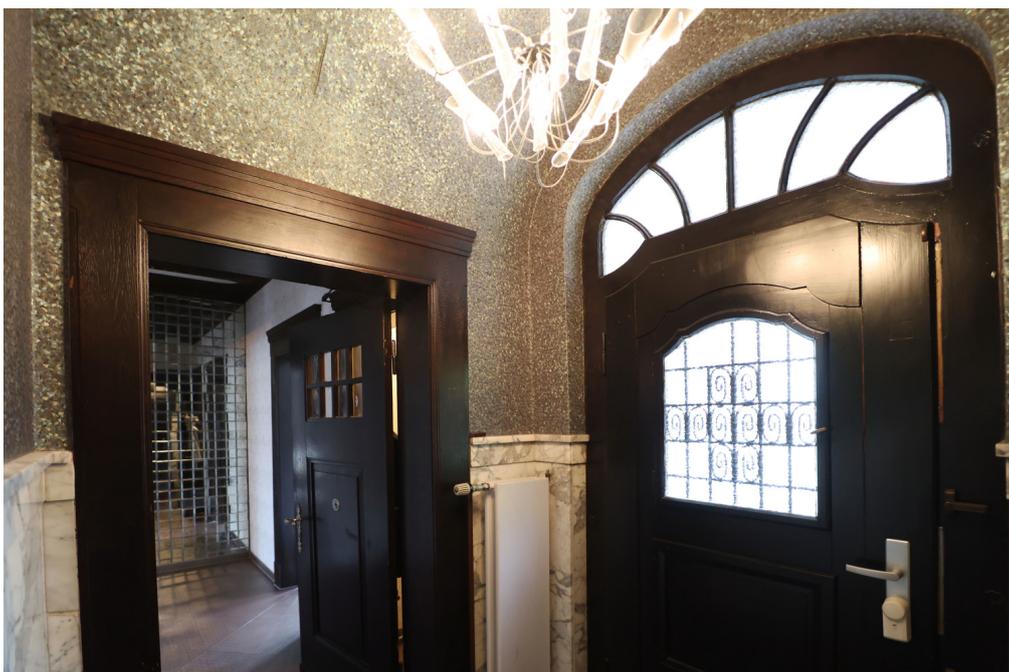
???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	169.70 kWh/m ² a
??????????????	01.03.2033	???????????	
???????????????????		?????????????	F
?????????? ???		???????????????	
		????? ??????????????	1912
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



???????? ?????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



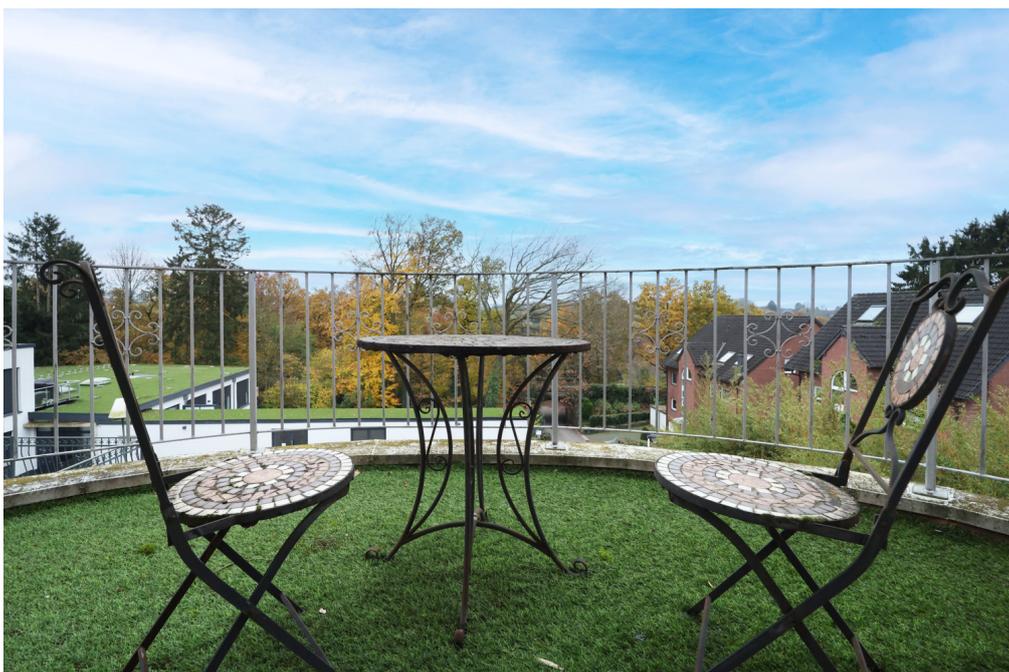
???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



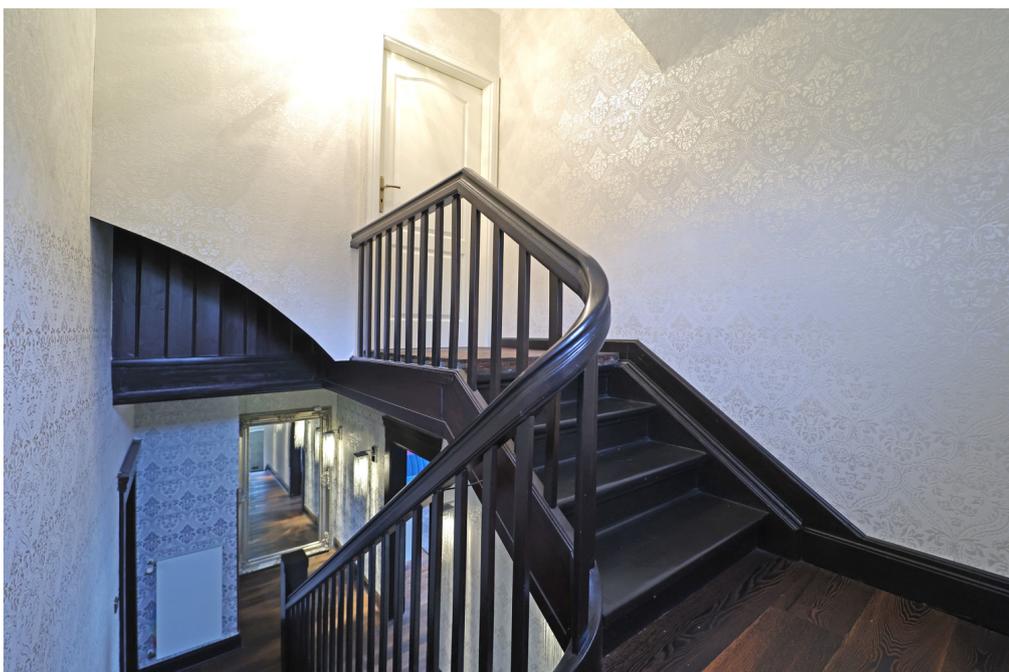
???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



????????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ??????????



???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?? ?????????



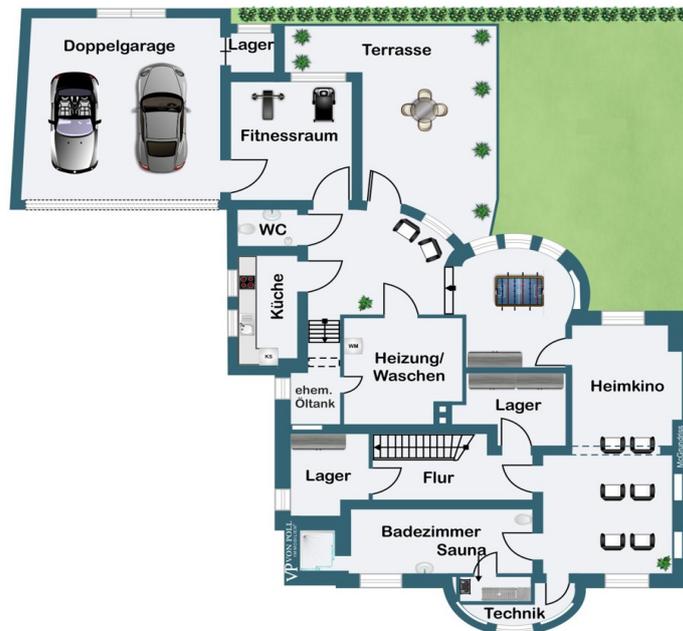
???????? ?????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

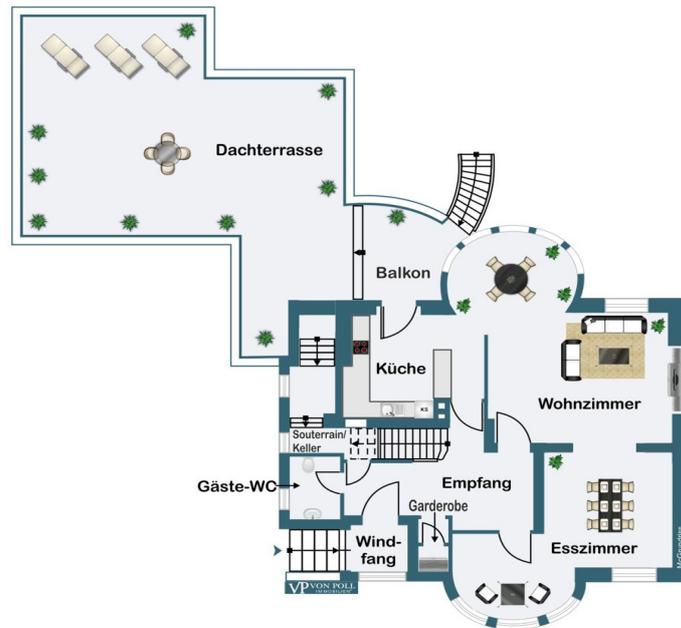
?? ?????????

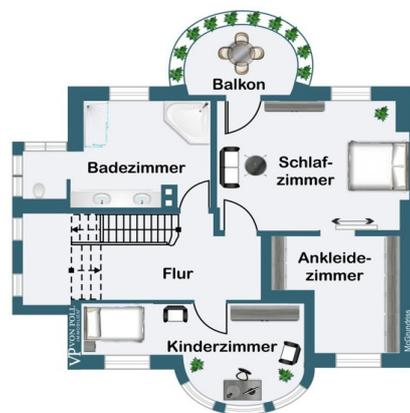


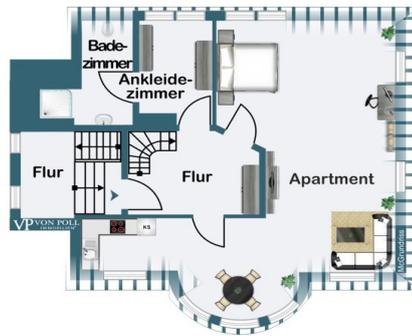
??????? ???????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

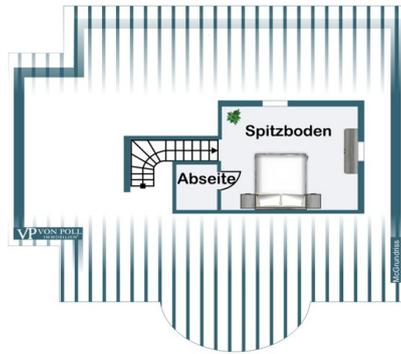
???????













???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

??? ?????? ???????????

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Angebot: Eine freistehende Villa auf einem vollständig eingezäunten Grundstück erwartet Sie. Dieses einzigartige Objekt bietet ca. 540 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf fünf Ebenen, und verbindet geschmackvoll traditionelle Elemente mit modernen Annehmlichkeiten. Die Villa wurde im Jahr 2003 umfassend kernsaniert und erfuhr 2017 einen hochwertigen Innenausbau. Außengelände und Parkmöglichkeiten dieser Immobilie bieten drei PKW-Stellplätze, eine Doppelgarage, einen gepflegten Garten sowie vielfältige Terrassenflächen, darunter eine großzügige Dachterrasse und zwei Balkone. Diese bieten ausreichend Platz für erholsame Stunden im Freien oder gesellschaftliche Anlässe. Die Wohnbereiche der Villa sind mit vier Einbauküchen ausgestattet, welche die Möglichkeit bieten, die Immobilie flexibel zu nutzen. Des Weiteren finden Sie vier Bäder und zwei Gäste-WCs, die den hohen Wohnkomfort unterstreichen. Für besondere Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten sorgen das Apartment im Dachgeschoss sowie ein weiteres Apartment mit separatem Eingang im Untergeschoss der Garage. Freizeitambiente bietet das komplett eingerichtete Heimkino, während eine Sauna und ein Fitnessraum für körperliches Wohlbefinden sorgen. Hochwertige Materialien verleihen den Innenräumen ein elegantes Erscheinungsbild. Der Bodenbelag besteht aus Raucheiche-Parkett und hochwertigen Fliesen. Die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Teilweise wurden die dekorativen Buntglasfenster mit Jugendstil-Motiven belassen und setzen charmante Akzente. Die schweren Original-Holztüren ergänzen das stilsichere Interieur. Technisch ist die Villa auf dem neuesten Stand: Eine neue Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2024 sorgt für effiziente Heiztechnik. Ein modernes Smarthome-System bietet zusätzliche Bequemlichkeit und Kontrolle über verschiedene Funktionen des Hauses. Diese Immobilie vereint Tradition und Moderne in idealer Weise und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten sowohl für Familien als auch für Investoren, die auf der Suche nach einer repräsentativen und gleichzeitig funktionalen Wohnlösung in Kombination mit gewerblicher Nutzung sind. Ein ausgewogenes Verhältnis von historisch inspirierten Elementen und modernen Annehmlichkeiten macht diese Villa zu einem lebenswerten Zuhause mit Charakter. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

????????????????? ??? ???? ?????

Sanierung und Ausbau:

- Kernsanierung: ca. 2003
- Innenausbau und Dämmung des Spitzbodens: ca. 2017

Ausstattung:

- Doppelgarage mit Sektionaltor und Bodenbeschichtung aus Epoxidharz
- Vier Einbauküchen
- Vier Bäder
- Zwei Gäste-WCs
- Komplett eingerichtetes Heimkino
- Sauna
- Fitnessraum

Bodenbeläge:

- Raucheiche-Parkett
- Hochwertige Fliesen

Fenster:

- Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Jalousien (teils elektr. gesteuert)
- Treppenhaus und WC mit dekorativen Buntglasfenstern mit Jugendstil-Motiven

Türen:

- Schwere Original-Holztüren

Technik

- Neue Gas-Brennwerttherme aus 2024
- Smarthome-System

???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Südwesten von Solingen und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre: ideal für Paare, Familien oder Berufspendler. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistern. Für Familien gibt es in der Umgebung mehrere Kindergärten und Schulen. Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportvereine sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen zum Solinger Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnen A3 und A46 in kurzer Zeit, was eine gute Verbindung zu den Städten Düsseldorf, Köln und Wuppertal ermöglicht.

??????? ???????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 169.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. 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.

???????? ??????????: 24134029 - 42655 Solingen – Höhscheid

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A Solingen
E-Mail: solingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com