

Solingen – Wald

# Gepflegte Stadtvilla mit viel Platz und noch mehr Charme

????????? ??????????: 25320002



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

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 229 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 594 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25320002	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 229 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????????	
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1911		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????????	????????	Kaufpreises
????? ?????????????	????? ?????????????		
		????????	????????, WC
			????????????, ??????
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	241.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.01.2035	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1911

???????? ?????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

?? ????????





???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

?? ?????????



???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

?? ?????????



???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

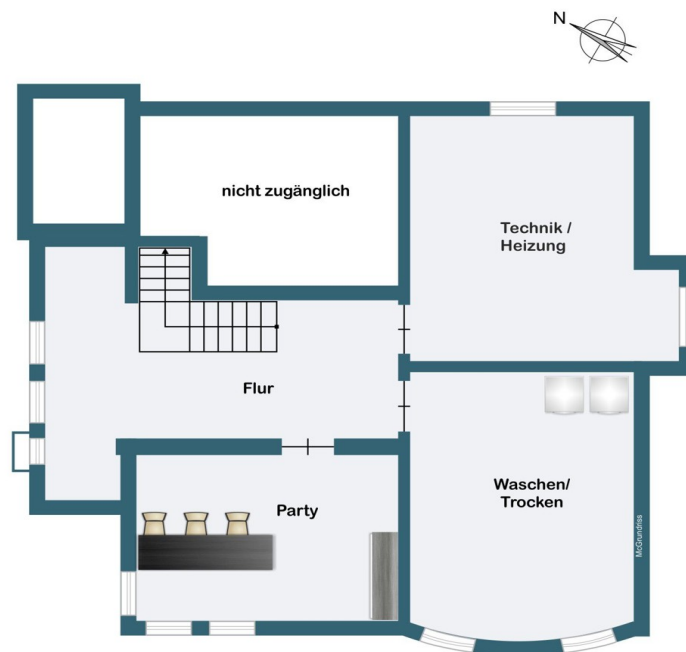
?? ?????????

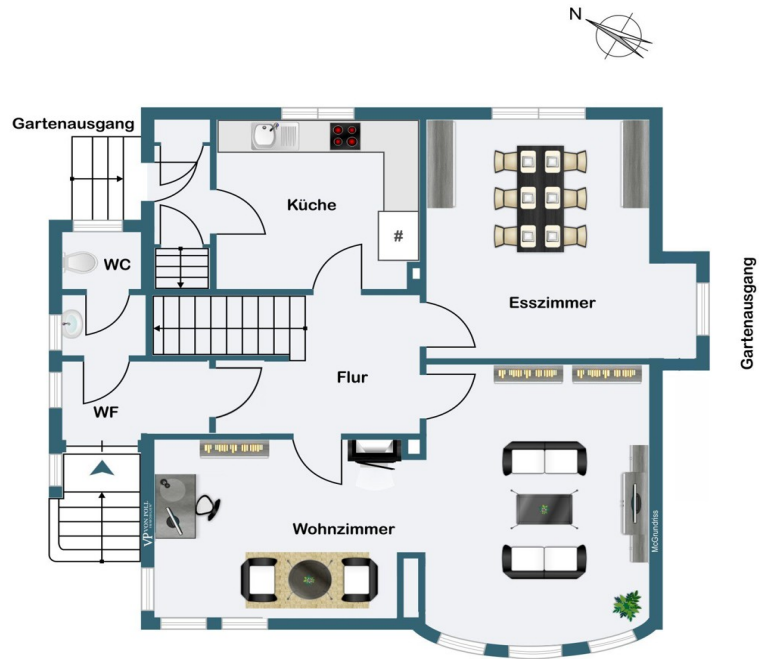


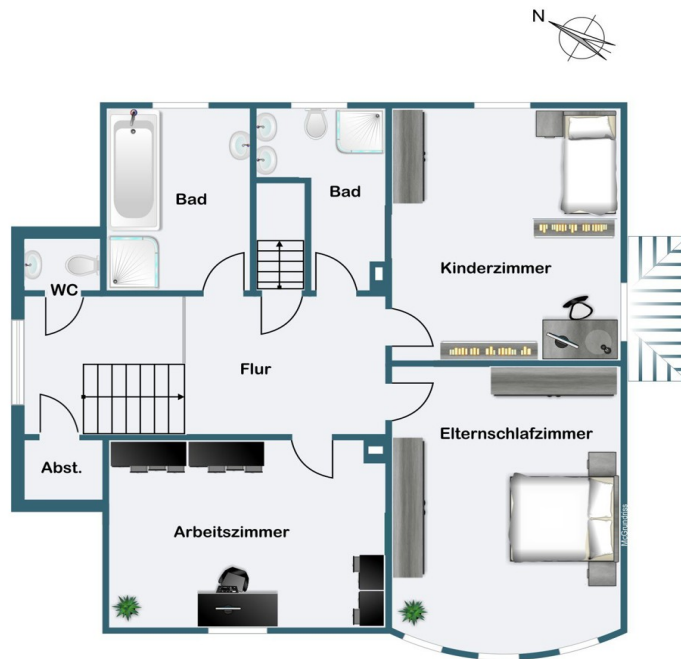


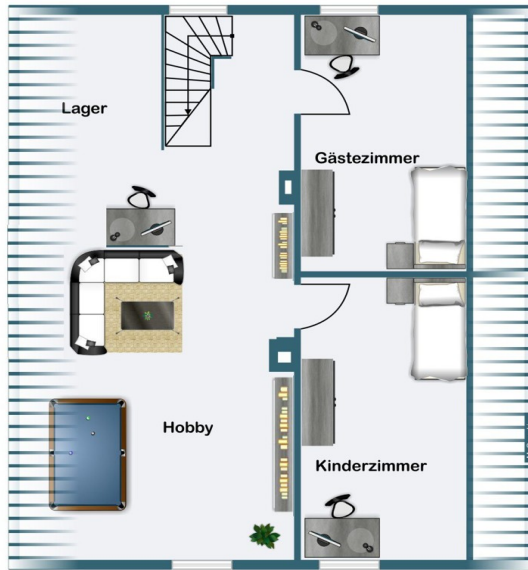
???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

???????









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



???????? ?????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

Die stilvolle Stadtvilla aus dem Jahr 1911 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch ihr einladendes, familienfreundliches Ambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen ca. 594 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die repräsentative Fassade mit Bruchstein-, Putz- und Schieferelementen zeugt von der Eleganz der Gründerzeit und verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Im Inneren schaffen hohe Decken, edle Holzdielen und original erhaltene Kassettentüren ein stilvolles Wohngefühl, das Tradition und Behaglichkeit harmonisch verbindet. Sorgfältig restaurierte Details bewahren die historische Identität, während moderne Ausstattungselemente den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Im Rahmen umfassender Modernisierungen in den Jahren 2009 bis 2024 wurden die Elektrik erneuert, die Bäder modernisiert, die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgestellt sowie hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Fensterläden und Jalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. 2010 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich, und zur Steigerung der Energieeffizienz wurden sowohl das Dach als auch die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zum Werterhalt der Immobilie bei, sondern gewährleisten ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ein besonderes Highlight ist der 2022 im Wohnzimmer installierte Kaminofen. Das Grundstück selbst lädt mit einem gepflegten, schön eingewachsenen Garten und einem praktischen Gartenhaus zu verschiedensten Freizeitaktivitäten ein und bietet viel Raum für entspannte Stunden, spielende Kinder und individuelle Gestaltungsideen. Zusätzlich zur überdachten Terrasse steht ein gemauerter Sitzplatz für geselligen Runden zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Wallbox am PKW-Stellplatz direkt neben der Haustür und durch die neu installierten Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung. Mit großzügigen, lichtdurchfluteten und flexibel nutzbaren Räumen bietet die Villa vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf. Ob als stilvolles Familienheim oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner an und garantiert Wohlfühlatmosphäre. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem einzigartigen Flair der Stadtvilla begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

Oberste Geschossdecke gedämmt in 2010  
Zwischensparrendämmung eingebracht in 2010  
Kellerdecke gedämmt  
Kellerwände teilweise von außen abgedichtet  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2009 und 2019  
Fensterläden und Jalousien  
Elektroleitungen in 2009 erneuert  
Neue Gasheizung in 2009 installiert  
Bäder aus 2009 und 2018  
Außenanstrich in 2010  
Original Holztüren und Holztreppe  
Skatherm-Kaminofen in 2022 installiert  
Terrassenüberdachung in 2024  
Balkon-Solarpaneele auf der Terrassenüberdachung  
Stellplatz mit Wallbox  
Gartenhaus

??????? ???????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern und gehört zum Bergischen Land. Die Immobilie liegt in Solingen-Wald. Der beliebte Stadtteil zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet er zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zum Solinger Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Wald überzeugt zudem mit einem hohen Wohnkomfort, was den Stadtteil besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die Nähe zum Ittertal und zum Lochbachtal und die vielen Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung. Auch das Bildungsangebot ist vielseitig mit mehreren Schulen und Kitas, die Wald zu einem familienfreundlichen Wohnort machen. Darüber hinaus sorgt das aktive Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen für eine lebendige Gemeinschaft und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl.

??????? ???????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 241.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



???????? ??????????: 25320002 - 42719 Solingen – Wald

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

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

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)