

Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

# Freistehendes Einfamilienhaus in idyllischer Lage mit traumhaftem Blick ins Grüne

VP azonosító: 24134031



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

VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 535 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Áttekintés

VP azonosító	24134031
Hasznos lakótér	ca. 156 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2003
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 45 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	24.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	364.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



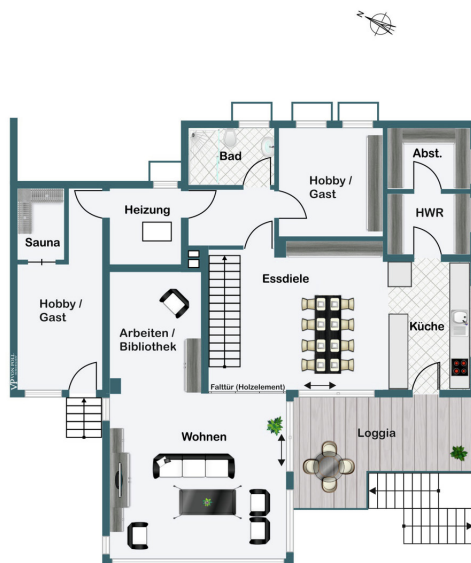
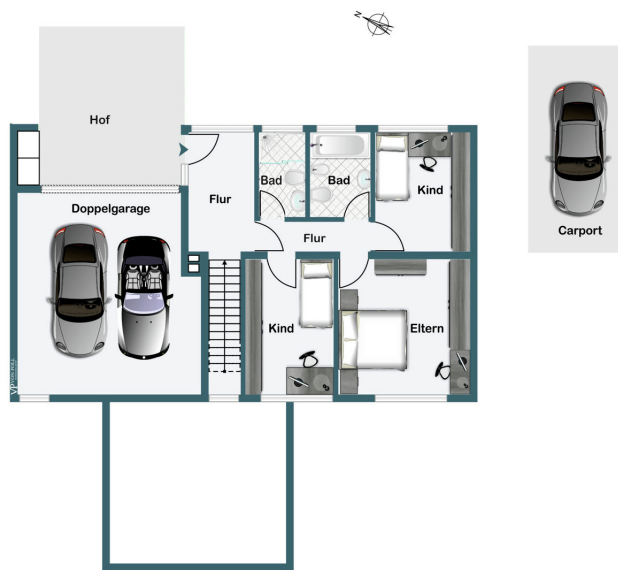
VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24134031 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)