

Solingen

## vier Zimmer mit sonnigem Garten

*CODICE OGGETTO: 25320010*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25320010                             |
| Superficie netta    | ca. 112 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1979                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 285.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.12.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 146.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                                |

CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



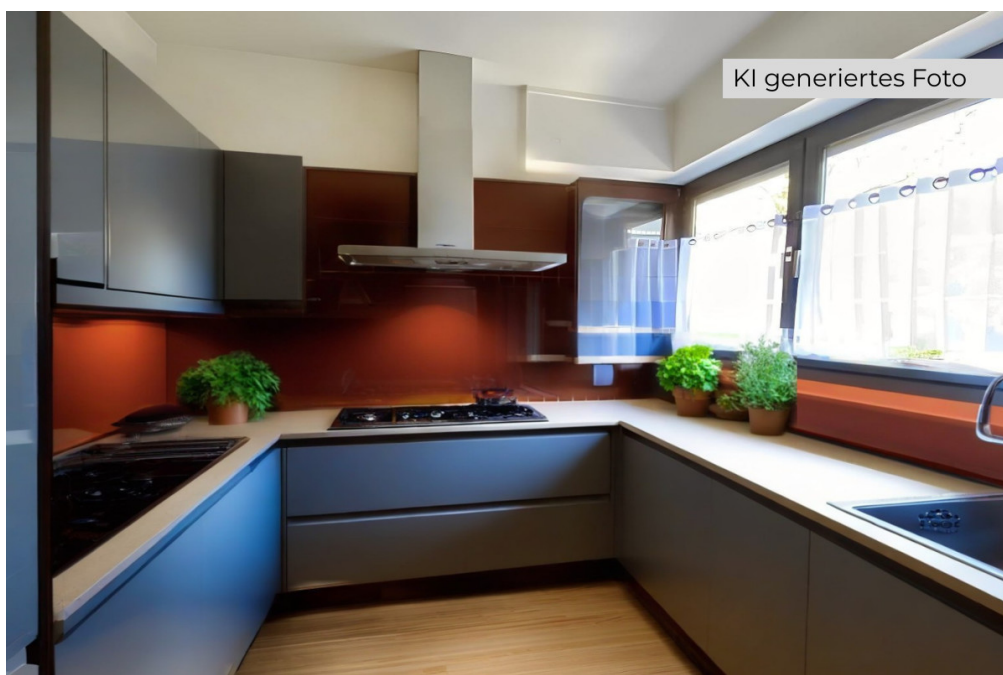
CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



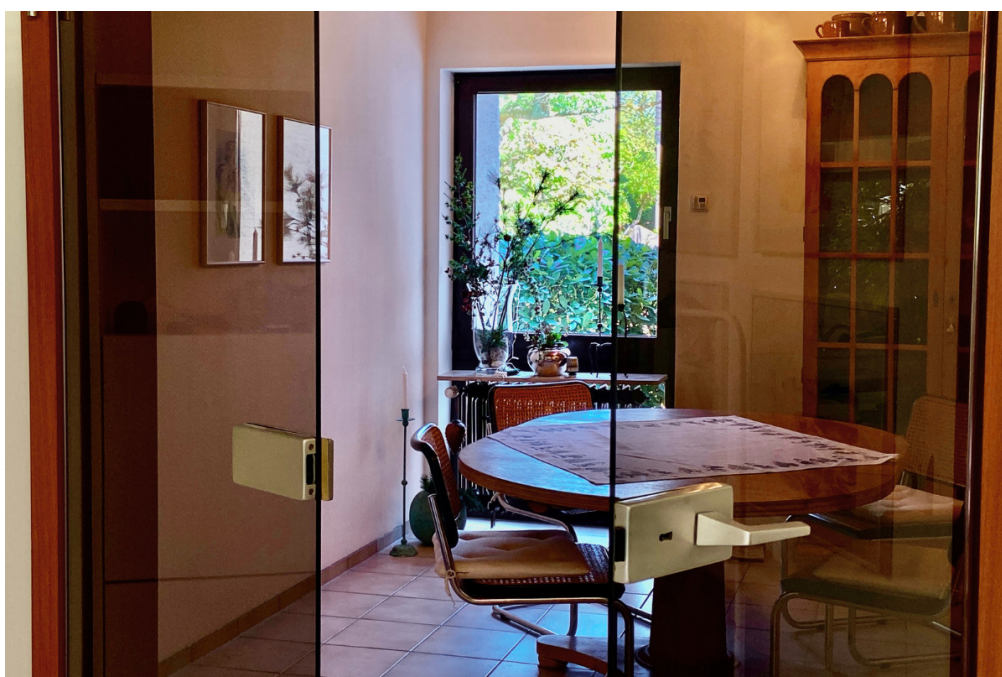
CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



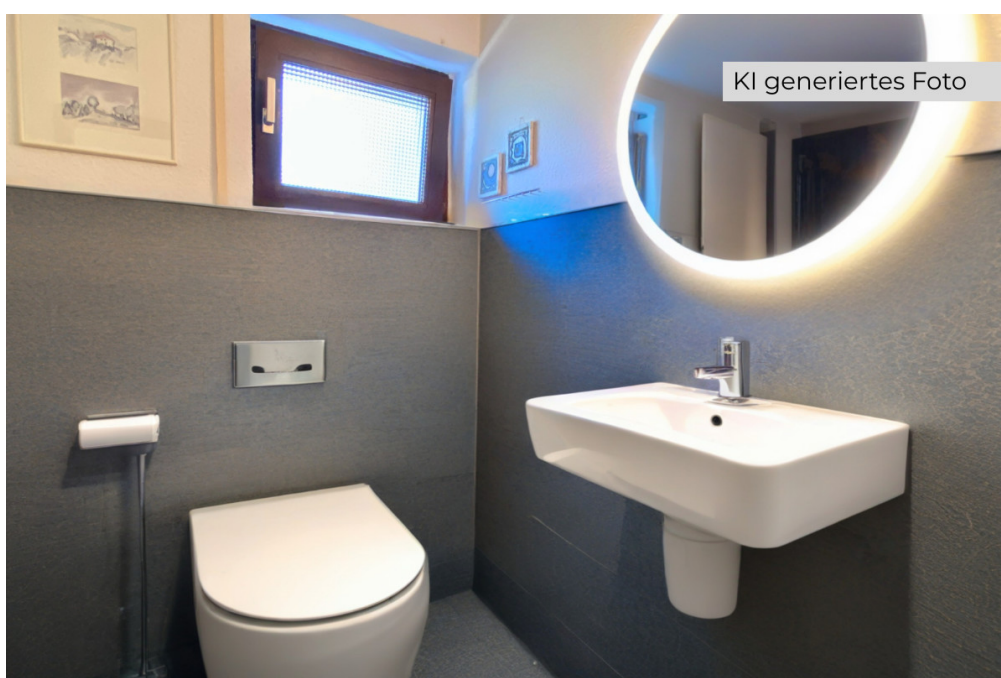
CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen**

## Una prima impressione

Diese charmante Terrassenwohnung auf ca. 112 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein Wohngefühl wie im eigenen Haus – mit separatem Eingang, viel Privatsphäre und einem liebevoll eingewachsenen Garten zur alleinigen Nutzung.

Die vier gut geschnittenen Zimmer verteilen sich auf einen durchdachten Grundriss: Herzstück ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse mit Markise – der perfekte Ort, um den Sommer entspannt zu genießen.

Angrenzend befindet sich der gemütliche Essbereich mit praktischem Abstellraum und separater Küche. Der Grundriss lässt sich flexibel an Ihre individuellen Wohnideen anpassen.

Der Schlafbereich ist elegant vom Wohnbereich separiert. Das Elternschlafzimmer bietet mit einem Einbauschränk eine aufgeräumte Atmosphäre und direkten Zugang in den Garten. Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, bedarf jedoch vor dem Einzug einer Renovierung. Für Ihre Gäste befindet sich im Eingangsbereich ein zusätzliches WC.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller. Für Ihr Auto steht eine Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz zur Verfügung.

aktuelles Hausgeld inkl. Heizung und Instandhaltungsrücklage: 533,51 €

Rücklagenanteil Stand 31.12.2024: 5.931,39 €

Miteigentumsanteile:

WE 004: 1599 /10.000

Garage: 76/10.000

CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen

## Dettagli dei servizi

- vier Zimmer
- sonnige Terrasse mit Markise
- eingewachsener Garten
- Wannenduschbad
- Gäste WC
- Kellerraum
- Garage und Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen**

## Tutto sulla posizione

Mit rund 160.000 Einwohnern bietet die „Klingenstadt“ Solingen alles, was junge Familien erwarten: kulturelle Veranstaltungen, vielseitige gastronomische Angebote, Naturhighlights vor der Haustür sowie die Nähe zum Bergischen Land und den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Solingens Südstadt.

Für Einkaufsmöglichkeiten müssen Sie lediglich eine kurze Strecke zurücklegen. Anbindung an den ÖPNV ist in wenigen Gehminuten erreicht. Die Kids sind in unter einem Kilometer in Kita, Grundschule - das Gymnasium liegt nur einen knappen Kilometer weiter.

Die Anbindung zur A3 ist zügig zu erreichen. Die L74 in die Richtungen Wuppertal und Remscheid ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreicht.

Die Lage des Hauses bietet somit eine ausgezeichnete Balance zwischen Ruhe und Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Eigentumswohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables und gut angebundenes zuhause suchen.

**CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25320010 - 42659 Solingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

**Tel.:** +49 212 - 23 36 23 00

**E-Mail:** [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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