

Solingen – Höhscheid

# Gepflegte Wohnung mit Loggia in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 24134013



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

**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134013
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie





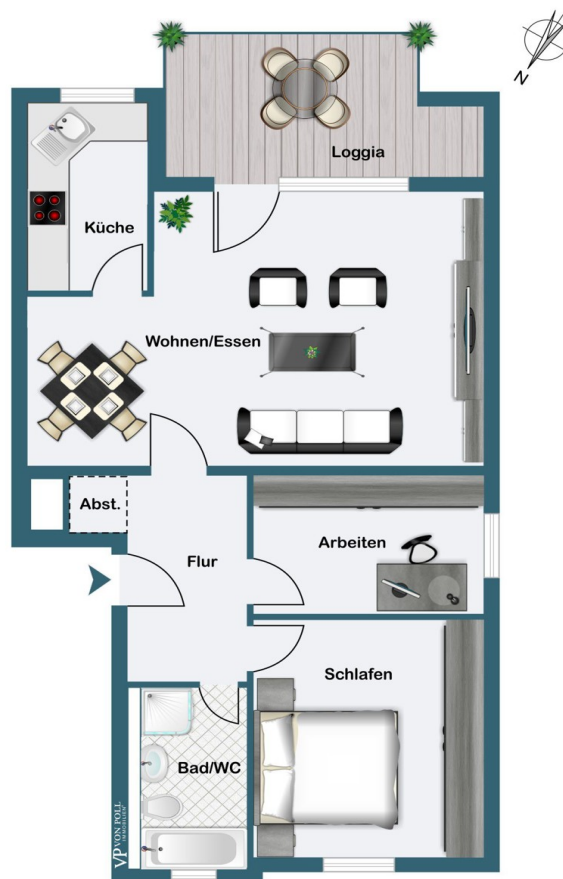
Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ein erster Eindruck

Die gut geschnittene helle Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines ansprechenden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1993 in einer ruhigen Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet die Eigentumswohnung drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, Küche und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die schöne Loggia, von der aus man einen angenehmen Blick ins Grüne genießen kann. Über wenige Stufen erreichen Sie die Wohnung durch das gepflegte Treppenhaus. Vom innenliegenden Flur mit viel Platz für die Garderobe sind alle Räume erreichbar. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett und verfügt über ein fast bodentiefes Fenster. Das zweite Zimmer kann als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- / Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie in die Küche und auf die Loggia mit einem unverbaubaren Blick ins Grüne. Die Loggia bietet ausreichend Platz für einen Tisch und Stühle, hier lassen sich dank der Südwest-Ausrichtung schöne Sonnenstunden genießen. Ein Abstellraum im Keller sowie die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume zum Waschen und für die Fahrräder runden das Angebot ab. Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren guten und gepflegten Zustand, die ideale Raumaufteilung und die angenehm ruhige Wohnlage. Die Wohnung ist vermietet. Das Mehrfamilienhaus wird professionell verwaltet, eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Weitere Informationen erhalten Sie gern im persönlichen Gespräch. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet im Solinger Stadtteil Höhscheid. Im nahen Umkreis finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Mehrere Kindergärten und Schulen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Vieles kann somit auch fußläufig oder mit dem Rad erledigt werden. Den Bahnhof Grünewald erreichen Sie in ca. 2 Kilometern, die nächste Bushaltestelle liegt ca. 150 Meter entfernt. Durch Solingen führt das Oberleitungs-Busnetzwerk welches Sie in die umgebenen Stadtteile bringt. Die Lage stellt auch eine gute Infrastruktur zur Verfügung, welche Sie auf die A3 und die A46 führt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich ca. 20 km entfernt. Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf und gehört zum Bergischen Land. Das Stadtgebiet hat eine Größe von ca. 89,54 km<sup>2</sup>, davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24134013 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)