

Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

# Ruhiges Wohnen mit Panoramablick in bester Lage

Property ID: 24134008



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

**PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 535 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## At a glance

Property ID	24134008	Purchase Price	545.000 EUR
Living Space	ca. 156 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2003
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	364.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



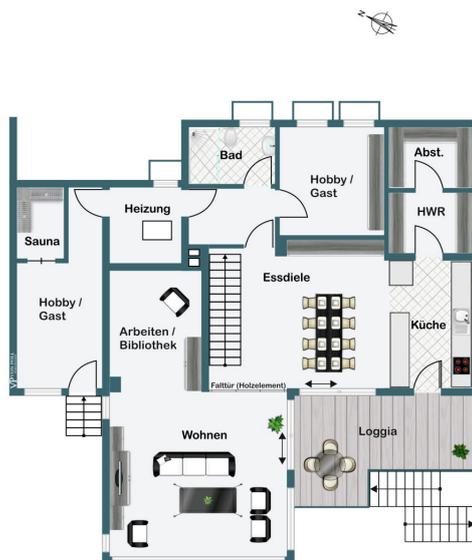
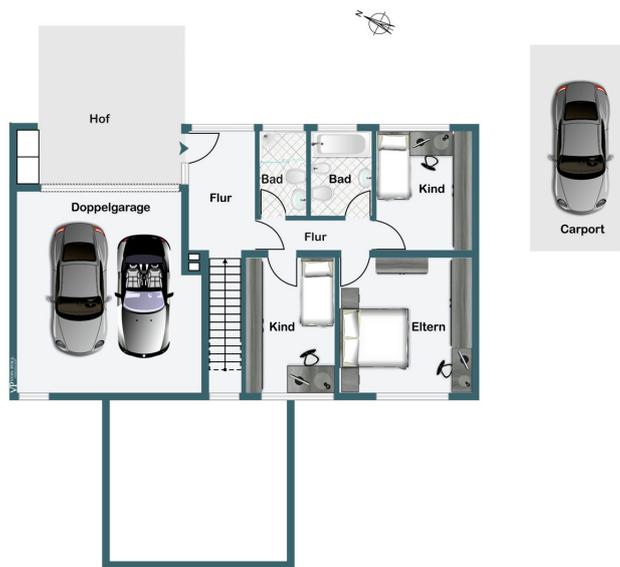
Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## The property



Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## A first impression

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.

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## All about the location

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 Klingenstadt, 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.

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Other information

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.

Property ID: 24134008 - 42659 Solingen – Südstadt (Hästen/Pfaffenberg/Dorp)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)