

Solingen – Gräfrath

# Rarität: Terrassenwohnung mit Gartenanteil in ruhigem Zweifamilienhaus

CODE DU BIEN: 24134002



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24134002
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1911
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	194.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2031	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## La propriété



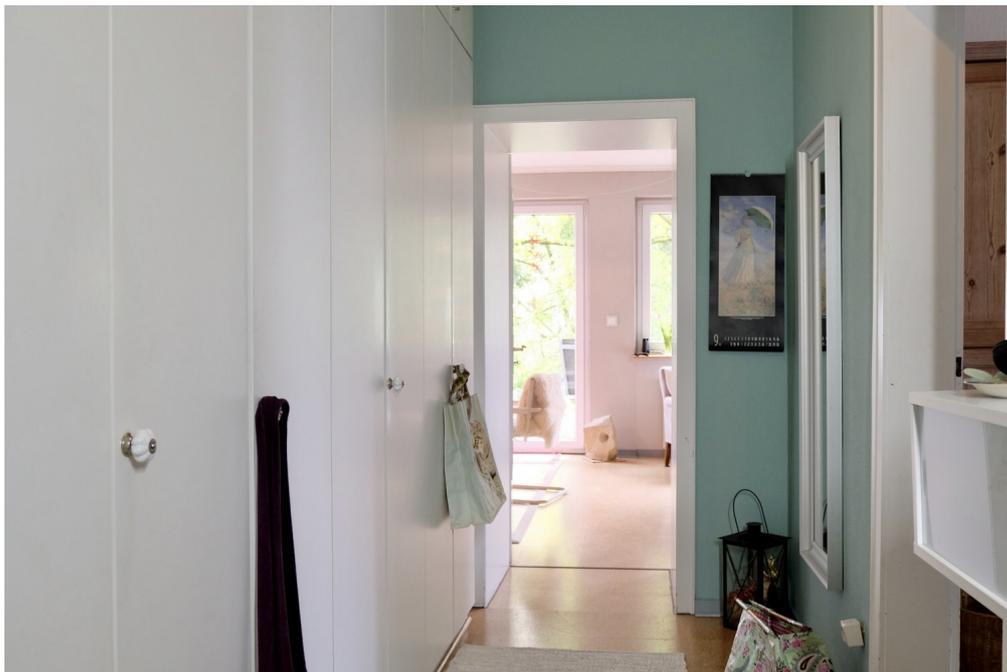
CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## La propriété



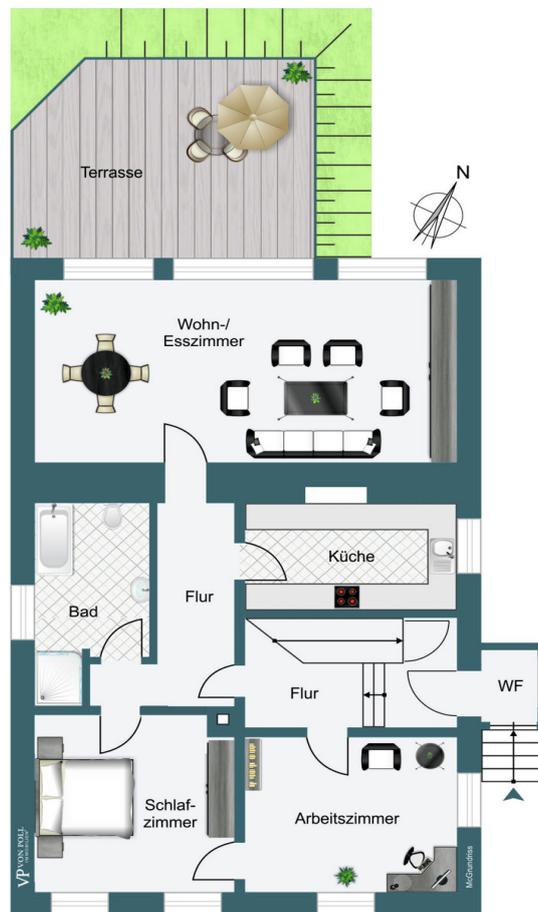
CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Une première impression

Die helle und geräumige Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines freistehenden Zweifamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> bietet sie Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche und Tageslichtbad mit Badewanne und großer Dusche. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete, großflächig verglaste Wohn- / Essbereich mit Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Angebot umfasst einen Halben Miteigentumsanteil an dem ca. 1640 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räume im Erdgeschoss, der Terrasse, zwei Kellerräumen und einer Garage. Der Waschkeller ist dem Gemeinschaftseigentum zugeteilt. Die Lage der Immobilie im beliebten Ortsteil Gräfrath ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Es bestehen keine Mietverhältnisse, die Wohnung wird nach Absprache frei.

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Détails des commodités

Die Immobilie wurde ca. 1911 erbaut und ca. 1973/74 um einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Die Garage wurde ca. 1966 errichtet.

Massive Bauweise mit Holzbalkendecken.

Die Elektrik wurde ca. 2023 erneuert.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine eigene Brennwerttherme aus ca. 2015.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Abschließbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Jahren.

Zuletzt wurden ca. 2004 die Wohnzimmerfenster und das Badezimmerfenster erneuert.

Zur Straßenseite sind elektronisch gesteuerte Jalousien vorhanden.

Das Badezimmer wurde ca. 2004 erneuert.

Bodenbeläge: Holzdielen im Arbeitszimmer, Fliesen in Badezimmer und Küche, Kork im Flur, im Schlafzimmer und im Wohn-/Esszimmer.

Der Terrassenbelag aus Lärche wurde ca. 2019 verlegt.

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Tout sur l'emplacement

Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf mit ca. 165.000 Einwohnern und gehört zum Bergischen Land. Solingen Gräfrath ist der nördlichste und kleinste der fünf Solinger Stadtbezirke. Er grenzt im Westen an die Nachbarstadt Haan und im Norden und Osten an die Stadt Wuppertal. Der historische Ortskern von Gräfrath steht unter Denkmalschutz. Liebevoll restaurierte bergische Fachwerkhäuser umgeben den idyllischen Marktplatz, wo zahlreiche Gastronomie zur Einkehr lädt. Direkt im Ort finden Sie unter anderem einen Kindergarten, eine Grundschule, Ärzte, eine Apotheke, einen Bäcker, Friseure und eine Poststelle. Hofläden, Supermärkte und Discounter sind bequem zu erreichen. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Museen sind hier ebenso angesiedelt wie der besonders bei Familien beliebte Tierpark Fauna. Wanderer und Radler lieben die umliegenden Wälder und schönen Wege entlang der Wupper sowie das ausgedehnte Radwegenetz, zu dem auch die durch Gräfrath führende Korkenziehertrasse gehört. Die ideale Anbindung an die A46 Richtung Düsseldorf und Wuppertal machen die Lage ebenfalls besonders begehrenswert. Die Autobahnauffahrt Haan-Ost befindet sich ca. 4 km entfernt, die Landeshauptstadt Düsseldorf ca. 20 km. In ca. 4 km Richtung Norden liegt der Bahnhof Wuppertal Vohwinkel mit seinem kostenfreien Pendlerparkplatz. Die nächstgelegene Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten.

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 194.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24134002 - 42653 Solingen – Gräfrath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)