

Solingen

# Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit eigenem Waldstück und Einzelgarage

????????? ??????????: 24134007

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5 • ??????? ??: 809 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ??? ??????

|                                    |   |                              |   |
|------------------------------------|---|------------------------------|---|
| ???????? ??????????                | 24134007                                    | ????? ???????                | 420.000 EUR   |
| ????????????                       | ca. 122 m <sup>2</sup>                      | ??????                       |   |
| ?????? ???????                     | ?????????? ??????                           | ????????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????????? ???                 | ?????????? ?? ??<br>?????????               |                              |   |
| ??????????                         | 3.5   |                              |   |
| ?????????????? ???<br>???????????? | 2   | ????? ???????????????        | 1999  |
| ????????????                       | 1   | ??????????<br>?????????????? | ????????  |
| ????? ??????????????               | 1980  | ???????????????????????      | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ??????????????              | 2 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ??????                       |   |
|                                    |   | ????????                     | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

????????????? ???????????

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????                  | BEDARF                      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????????? ???????<br>?????????????                  | 187.57 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.04.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | F                           |
| ????? ???????????                                   | ?????                |   |                             |

???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ????????





???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

?? ?????????





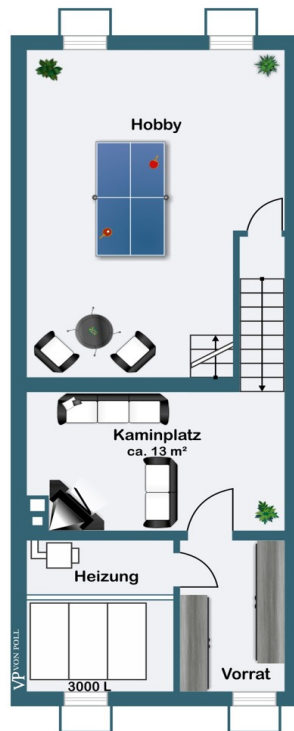
???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

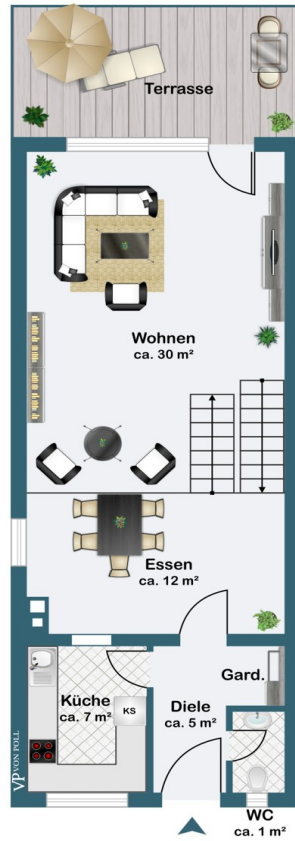
?? ?????????

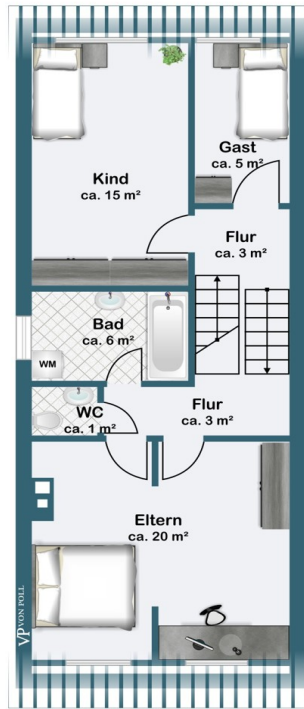


??????? ???????: 24134007 - 42699 Solingen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24134007 - 42699 Solingen

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 809 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus aus dem Jahr 1980 befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch im Jahr 1999 mit einer neuen Zentralheizung ausgestattet. Es bietet insgesamt 3,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das Haus verfügt über einen offenen Kamin und ist ein echtes Familienjuwel, das seit Generationen im Besitz der Familie ist und stets liebevoll gepflegt wurde. Das Highlight dieser Immobilie ist das eigene Waldstück mit 884 m<sup>2</sup>, das zum Entspannen und Verweilen in der Natur einlädt. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine harmonische und entspannte Atmosphäre. Zur Ausstattung gehören eine Einzelgarage und 2 PKW Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch eine sehr gute Autobahnanbindung aus, wodurch eine schnelle und unkomplizierte Anreise gewährleistet ist. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potenzial für individuelle Umbau- und Renovierungsarbeiten, um es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit seiner großzügigen Raumverteilung und dem charmanten Ambiente eignet es sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause im Grünen sind. Lassen Sie sich von diesem Haus mit familiärer Geschichte und idyllischem, eigenem Waldstück begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

????????????????? ??? ??????????

- Split-Level- Bauweise
- 1 Einzelgarage
- 2 PKW-Stellplätze
- Hauptgrundstück: 809 m<sup>2</sup>
- Waldgrundstück: 884 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet im beliebten Solinger Ortsteil Ohligs - Aufderhöhe. Die Lage bietet eine sehr gute Nahversorgung in den Bereichen Einkaufen, Bildung, Gesundheit, und Freizeit. In fußläufiger Entfernung finden Sie Kindergärten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Das Krankenhaus Bethanien erreichen Sie in ca. 3 Autominuten. Die Nähe zum Solinger Hauptbahnhof und zur Autobahnauffahrt A3 macht den Standort auch für Pendler sehr attraktiv. Köln, Düsseldorf und Wuppertal liegen jeweils ca. 20 bis 30 km entfernt. Kurz sind auch die Wege zu einem breiten Angebot für Ihre Freizeitaktivitäten. So bietet zum Beispiel das Naherholungsgebiet Ohligser Heide ausgedehnte Wander- und Fahrradwege. Rund um das Solinger Stadtgebiet lädt der ca. 75 km lange Klingenpfad auf beschaulichen Wegen zu Entspannungs- und Entdeckungstouren ein. Seinen Namen verdankt der Klingenpfad der hier seit dem Mittelalter ansässigen Schneidwarenindustrie. Solingen, auch bekannt als die Klingentadt, ist heute eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf mit ca. 160.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet ist durchzogen von zahlreichen Wäldern und Bachtälern und hat eine Größe von ca. 89,45 km<sup>2</sup>. Davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

??????? ???????: 24134007 - 42699 Solingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.57 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.



???????? ??????????: 24134007 - 42699 Solingen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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