

Solingen – Wermelskirchen

Wohnen im mittelalterlichen Grafenstädtchen Burg an der Wupper

????????? ??????????: 23134062



www.von-poll.com

???? ??????: 647.000 EUR • ??????????: ca. 208 m² • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.000 m²

???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23134062	????? ???????	647.000 EUR
????????????	ca. 208 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	7	????? ???????????????	2013
?????????????? ??? ????????????	5	??????????	????????
????? ??????????????	1982	????????????????	????????????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ?????????	????????????????????????	ca. 61 m ²
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	127.00 kWh/m ² a
?????????????	01.11.2023	???????????	
???????????????????			
?????????? ???			
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



??????? ???????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ????????



??????? ???????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ????????



???????? ?????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

?? ?????????



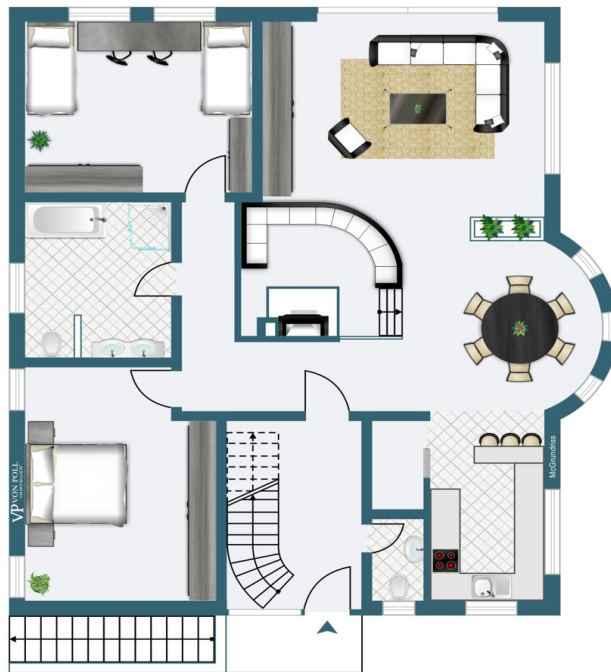
www.von-poll.com



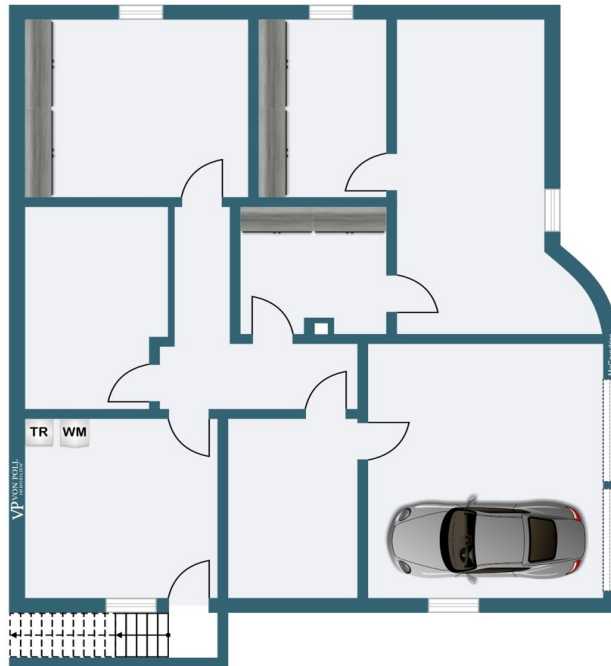
www.von-poll.com

??????? ???????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

??????







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

??????? ????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

In ruhiger Waldrandlage gelegen erwartet dieses wunderschöne, massiv erbaute Ein-Zweifamilienhaus seine neuen Eigentümer – die Immobilie bietet viele Möglichkeiten. Durch eine gut durchdachte Aufteilung des Hauses bietet sich dieses für eine große Familie oder bei Bedarf zur Vermietung an. Die Immobilie befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Aufgrund der vielen Fenster und des komplett verglasten Giebels im Obergeschoss ist es im ganzen Haus hell und luftig. Im Erdgeschoss erreichen Sie vom geräumigen Hausflur sowohl die Erdgeschosswohnung als auch über eine pflegeleichte Natursteintreppe das Obergeschoss und den Keller. Praktischerweise befindet hier ein Gäste-WC. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen wunderschönen, offenen Wohn-Essbereich zur ebenfalls offen gestalteten geschmackvollen Landhausküche mit Abstellkammer. 2 Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne stehen ebenfalls zur Verfügung. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Ein Highlight ist der abgesenkte Kaminbereich, der zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Obergeschoss erreichen Sie über eine Galerie zwei gemütliche Schlafzimmer und ein Gäste-WC. Außerdem befindet sich hier ein autarkes Appartement, das viele Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Appartement ist ein weiteres Highlight die riesige, verglaste Giebelwand, die sich im weiten Wohn-Essbereich mit offener Küche befindet. Eine Tür führt Sie auf den großzügigen Balkon. Ein Schlafzimmer und großes Tageslicht-Bad mit Badewanne runden diese Wohnung ab. Zu erwähnen ist ebenfalls, dass sich im Untergeschoss neben den üblichen Abstellräumen, der Waschküche und dem Heizungskeller eine kleine Werkstatt und eine gepflegte Sauna mit Dusche befindet. Ihre PKW finden in der im Haus integrierten Doppelgarage ihren Platz. Erfreulich ist, dass Sie trockenen Fußes von der Garage direkt in das Haus gelangen. Der Garten ist mit pflegeleichten, reich blühenden Pflanzen bestückt. Von der Terrasse blicken Sie auf einen kleinen Fischteich. Im Vorgarten wurde ein praktischer Geräteschuppen, in dem auch das Kaminholz gelagert werden kann, errichtet. Vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin und machen Sie sich persönlich ein Bild von diesem hübschen Zuhause - umgeben von Bäumen und blühenden Sträuchern.

??????? ???????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

Fenster: Meranti (Tropenholz)

Bodenbeläge: Plavuizen - antike Terrakotte Fliesen

Doppelgarage

??????? ???????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

Die Immobilie liegt sehr ruhig am Ortsrand von Solingen Unterburg. Schnell und bequem erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten Solingen Mitte. Bis Remscheid und Burscheid benötigen Sie ca. 15 bis 20 Minuten. Durch die zentrale Lage ist eine kurze Anbindung an die Autobahnen A1 (Dortmund-Köln), A3 (Ruhrgebiet-Frankfurt) und A46 (Niederrhein-Düsseldorf) gegeben. Das Oberleitungs-Busnetzwerk bringt Sie von Unterburg ins Solinger Zentrum zum Bahn- und Busbahnhof. Weitere Busverbindungen gibt es direkt von Unterburg u.a. nach Remscheid, Wermelskirchen und Burscheid. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden Sie ab ca. 2 bis 3 km Entfernung, zahlreiche gastronomische Angebote locken direkt vor Ort. Schloß Burg und Unterburg mit seinem historischen Ortskern erfreuen sich überregionaler Beliebtheit und laden umgeben von Wäldern und an der Wupper gelegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

??????? ?????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2023. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

???????? ??????????: 23134062 - 42659 Solingen – Wermelskirchen

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

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

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com