

# Natur pur. ca. 216m<sup>2</sup> Wohnfläche. Außergewöhnliches Zuhause mit 11.000m<sup>2</sup> Grundstück.

42659 Solingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MS 1277



Wohnfläche ca.: **216,52 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **297,45 m<sup>2</sup>** - Zimmer: 7 - Kaufpreis:  
**649.000 EUR**



## Natur pur. ca. 216m<sup>2</sup> Wohnfläche. Außergewöhnliches Zuhause mit 11.000m<sup>2</sup> Grundstück.

Objekt ID	MS 1277
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	42659 Solingen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	216,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	297,45 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	11.311 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	2
Terrassen	2
Baujahr	1927
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Kamin, Separates WC, Stellplatz, Teilunterkellert, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	649.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das Anwesen zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme und modernem Design aus. Der historische Bestand des Hauses verleiht ihm eine einzigartige Persönlichkeit und einen unvergleichlichen Charakter. Mit viel Liebe zum Detail wurde der alte Bestand aus 1927 sorgfältig restauriert und stetig mit modernen Elementen ergänzt, um anspruchsvollen Wohnkomfort zu bieten. 2010 wurde der Wintergarten mit Gewächshaus angebaut sowie 2015 die Garage im Souterrain zu Wohnzwecken umgebaut.

Auf ca. 216m<sup>2</sup>, über drei Etagen stehen Ihnen geräumige Wohnbereiche mit großen Fenstern zur Verfügung, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur bieten und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen.

Bis zuletzt wurde die außergewöhnliche Immobilie in zwei separaten Einheiten bewohnt. Zum 31.05.2024 ist das Haus leerstehend und bietet dem Erwerber verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Ob wie ursprünglich gelebt als großzügiges Einfamilienhaus oder mit verschiedenen Einliegerwohnungsoptionen in einer Vermietungsstrategie.

Gemütliche Schlafzimmer, die Rückzugsorte der Ruhe und Entspannung bieten, sowie teilweise modern anmutende Badezimmer bietet das Wohlfühlhaus.

Großzügige Terrassen, ideal für gesellige Zusammenkünfte im Freien oder einfach nur zum Entspannen und Genießen der Natur, stehen Ihnen in verschiedenen Himmelsrichtungen zur Verfügung.

Ein weitläufiges Grundstück mit 11.311m<sup>2</sup> bietet diverse Möglichkeiten zur Gestaltung, sei es für einen blühenden Garten, einen Obstgarten, für die Tierhaltung oder einfach nur zum Erkunden und Entdecken der umliegenden Landschaft.

Zusammenfassung:

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, in einer Umgebung von unberührter Schönheit und totaler Idylle zu leben, während Sie gleichzeitig den Komfort eines modernen Zuhauses genießen.

Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Michael Sorgnit jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

## Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 649.000,00€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Kleingedrucktes:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis



Gültig bis	04.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	266,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Das außergewöhnliche Haus befindet sich in einer malerischen Gegend, eingebettet in eine betörende Kulisse aus Wald und Wiesen. Die Umgebung strahlt Ruhe und Gelassenheit aus und bietet eine Flucht aus dem hektischen Treiben des Alltags.

Die Immobilie liegt im nordöstlichen Teil des Solinger Stadtbezirks Burg/Höhscheid. Die Umgebung besticht durch ihre unberührte Natur und ist geprägt von kleinen Bächen, die durch Täler schlängeln und das Plateau in Richtung Wupper entwässern. Der Großteil dieser zauberhaften Umgebung ist heute als Naturschutzgebiet ausgewiesen, was die Erhaltung der Tal- und Hangbereiche der Wupper mit ihren Seitenbächen gewährleistet.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt (ca. 7 Min.) liegt die Bushaltestelle Krahenhöhe, die eine bequeme Anbindung (10 Minuten Rhythmus) an den öffentlichen Nahverkehr bietet und es innerhalb weniger Minuten ermöglicht, den S-Bahnhof Solingen zu erreichen. Von hieraus gelangen Sie bequem über den Solinger Hauptbahnhof mit ICE-Haltepunkt in die Großstädte Düsseldorf und Köln.

Im näheren Umfeld befinden sich weiterführende Schule, Grundschulen und mehrere Kindergärten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem in fünf Minuten zu erreichen, während die Autobahnen A46 und A1 in je nur 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar sind und eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz bieten. Gastronomische Ausflugsziele liegen in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft.

Andere Menschen suchen diese Lage auf, um abzuschalten und aufzutanken, Sie leben mittendrin und können die Zeit mit Ihren Lieben genießen.





Auffahrt Immobilie



Aufgang Immobilie



Küche EG



Wintergarten EG



Ansicht Ofen EG





Schlafen/Kind/Gast EG (4)



Schlafen/Kind/Gast EG (5)



Schlafen/Kind/Gast EG (3)



Abgang Souterrain EG



Schlafen/Kind/Gast EG



WC EG





Terrasse 1.OG



Schlafen/Kind/Gast 1.OG



Schlafen/Kind/Gast 1.OG



Schlafen/Kind/Gast Souterrain



Badezimmer Souterrain



Aussenansicht Wintergarten





Rückwärtige Ansicht



Gartenansicht



Blick Garten

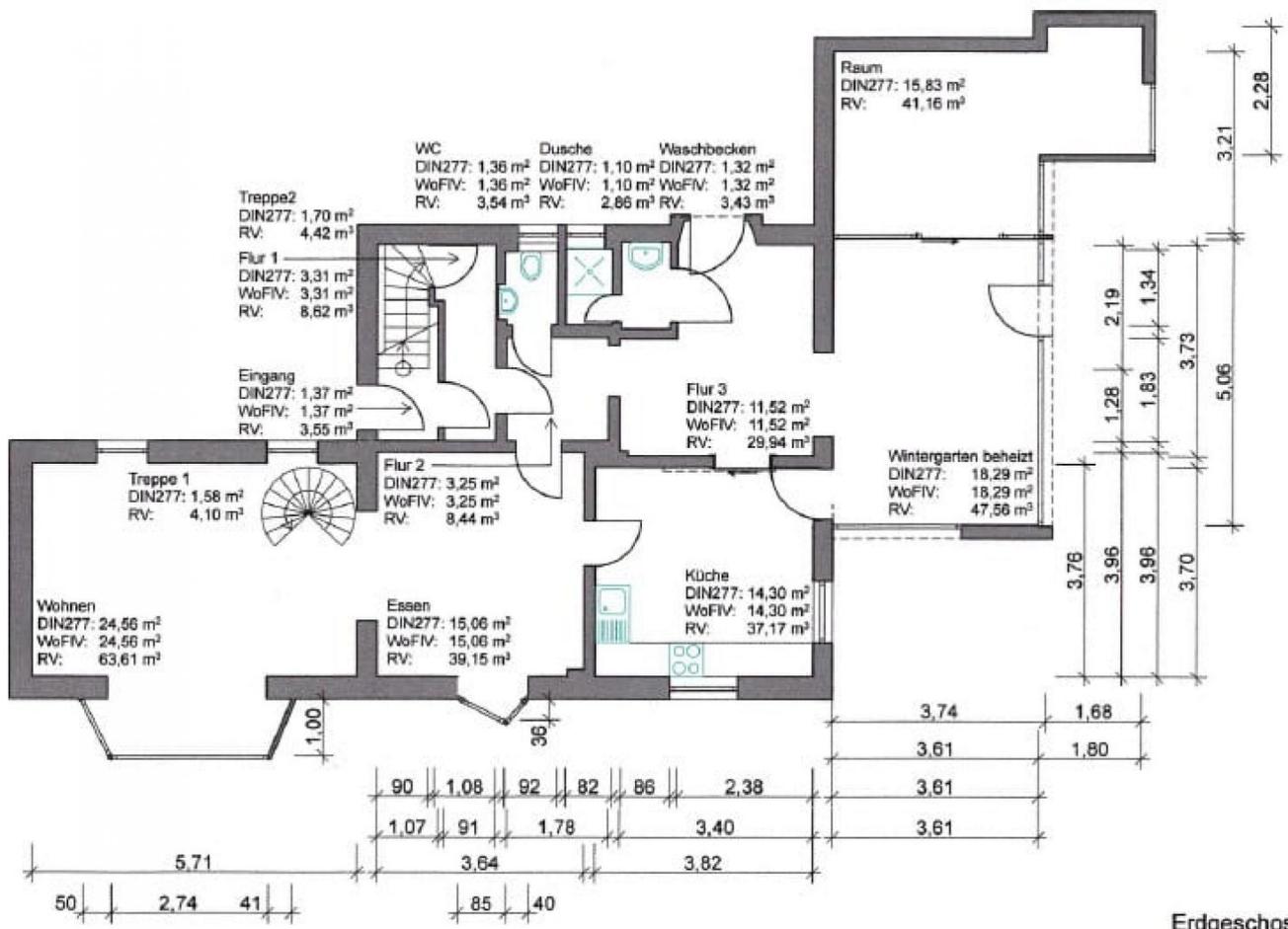


Luftbildaufnahme



# Grundriss

Grundriss

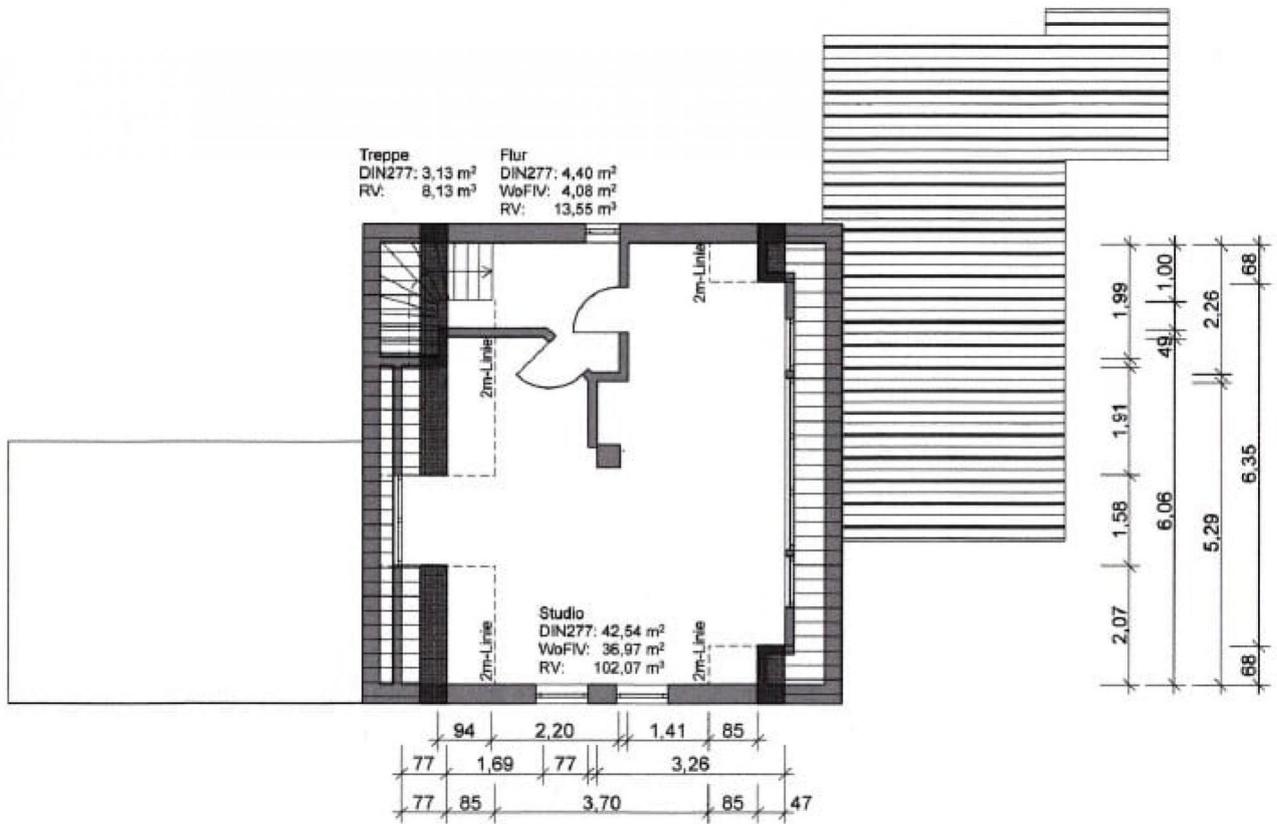


Erdgeschoss



# Grundriss

Grundriss

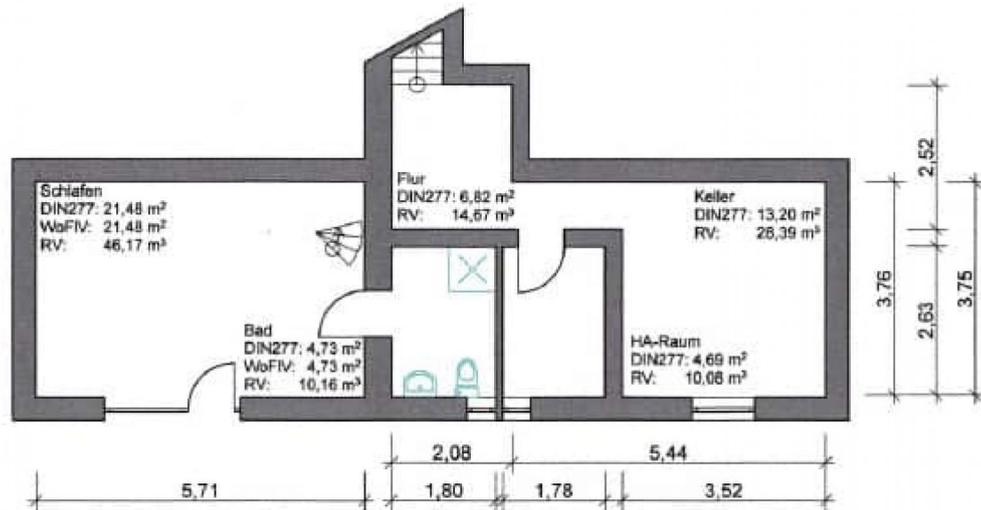


**Dachgeschoss**



# Grundriss

Grundriss



Souterrain

