

Solingen-Merscheid. Altbaucharme und viel Platz für die ganze Familie.

42655 Solingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: STS 1223



Wohnfläche ca.: **234,57 m²** - Gesamtfläche ca.: **345,73 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis:
419.000 EUR



Solingen-Merscheid. Altbaucharme und viel Platz für die ganze Familie.

Objekt ID	STS 1223
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	42655 Solingen
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	234,57 m ²
Gesamtfläche ca.	345,73 m ²
Grundstück ca.	1.148 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1891
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	419.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese äußerst charmante Villa mit stilvollen Gründerzeit-Elementen wurde im Jahr 1891 auf einem 1.148m² großen Grundstück erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 234m², die sich auf drei Etagen verteilt. Die Villa präsentiert sich mit einer imposanten Fassade, hohen Decken sowie Stuckverzierungen; eine Vielzahl von Fenstern verleihen jedem Raum ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz.

Das Einfamilienhaus bietet zwei separate Zugänge, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten offerieren. Der Grundriss präsentiert sich derzeit wie folgt: Im Erdgeschoss befindet sich auf einer Wohnfläche von ca. 98m² eine geräumige Küche, ein lichtdurchflutetes Büro und zwei Zimmer, die sich durch die offene Gestaltung wunderbar als Wohn- und Esszimmer anbieten. Auf der Halbetage erreichen Sie über zwei Stufen ein helles Zimmer, welches Richtung Garten ausgerichtet und mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist.

Im 1. Obergeschoss verteilen sich ca. 85m² auf drei Zimmer und eine Ankleide mit einem großen Badezimmer en suite. Der Grundriss lässt sich hier mit einfachen Mitteln anpassen und bietet somit Optionen. Im Dachgeschoss verteilen sich ca. 50m² auf vier weitere Zimmer, die großteils länger nicht bewohnt waren. In nur einem dieser Zimmer ist ein Heizkörper installiert.

Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum oder weiteres Ausbaupotenzial. Im Untergeschoss befinden sich u.a. die Hausanschlüsse sowie die weiteren Kellerräume. Die leer stehende Immobilie ist komplett unterkellert. Hinter dem Haus befindet sich der großzügige, pflegeleicht angelegte Garten. Die Beheizung der Immobilie sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasheizung. Das gesamte Haus kann im Rahmen einer Sanierung den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen angepasst werden. Das Treppenhaus ist, wie auch die meisten Türen im Haus, weitgehend original und versprüht, wie auch der wahrscheinlich überwiegend erhaltbare Dielenboden, wohnlichen Charme.

Hier eröffnet sich Ihnen die Gelegenheit, eine besonders gestaltete Villa mit einem äußerst weitläufigen Anwesen zu revitalisieren, um ein einzigartiges Domizil für Ihre gesamte Familie zu kreieren. Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Stefan Siepmann jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 419.000,00€ 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	25.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	303,25 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Das repräsentative Einfamilienhaus liegt in einem gewachsenen Viertel in zentraler Lage des Solinger Stadtteils Merscheid.

Die Umgebungsbebauung an der Beethovenstraße besteht überwiegend aus Mehrfamilienhausbebauung, sowie einigen Gewerbeeinheiten und - ähnlich wie bei dieser Immobilie - aus den für Solinger Straßen typischen "Fabrikanten-Villen". Verkehrstechnisch sind Sie hier bestens angebunden. Sie erreichen zügig die Autobahn A3 sowie alle weiteren Solinger Stadtteile über die Stadtautobahn.

Es besteht eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und in wenigen Busminuten befinden Sie sich am Solinger Hauptbahnhof.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld. Die Städte Köln und Düsseldorf und deren Flughäfen sind durch die gute Autobahnanbindung in ca. 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ein prädestinierter Wohnstandort für Sie und Ihre Familie.





Luftbildaufnahme Frontansicht



Seitliche Immobilienansicht



Seitlicher Hauseingang



Wohnen/Essen, EG



Küche, EG





Büro, EG



WC, EG



Treppenhaus Aufgang, OG



Schlafzimmer 2, OG



Ankleide, OG



Bad, OG





Schlafzimmer 1, OG



Schlafen, OG



Diele, DG



Kinderzimmer 1, DG



Kinderzimmer 2, DG



Schlafzimmer 3, DG





Terrasse



Rückwärtige Ansicht



Garten



Luftbildaufnahme bearbeitet

