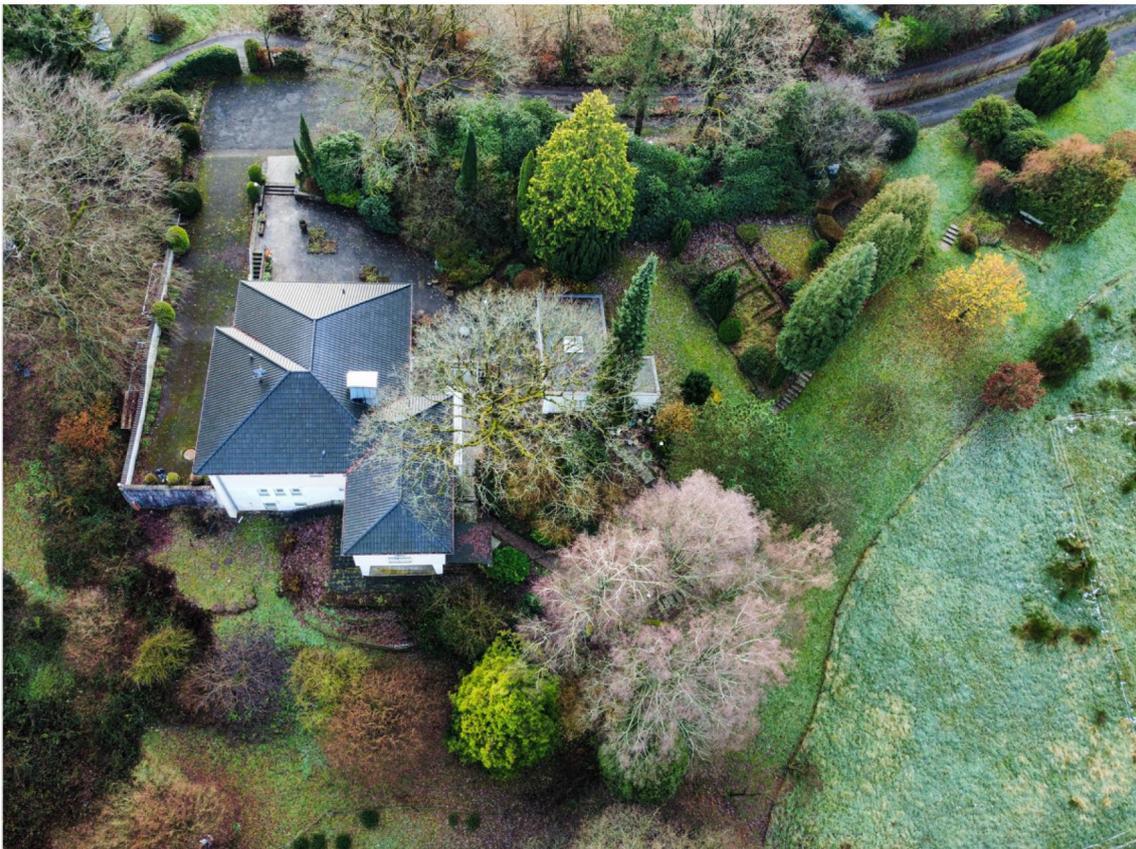


Natur pur. Großes Einfamilienhaus. 225m² plus. Ateliergebäude und Terrassenbereich.

42659 Solingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: TM 1073



Wohnfläche ca.: **225 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **695.000 EUR**



Natur pur. Großes Einfamilienhaus. 225m² plus. Ateliergebäude und Terrassenbereich.

Objekt ID	TM 1073
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	42659 Solingen
Wohnfläche ca.	225 m ²
Grundstück ca.	6.477 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Balkone	1
Terrassen	3
Baujahr	1958
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	5 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Stellplatz, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	695.000 EUR



Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus, welches 1958/59 zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde, ist technisch auf der Höhe der Zeit und besticht durch seine Einbettung in die Natur, seine bis ins Detail durchdachte Aufteilung, die großen Zusatzflächen im Gartengeschoß und durch das vielseitig nutzbare, inspirierende Ateliergebäude. Auf gut 220m² (laut aktueller Wohnflächenberechnung sogar > 300m²) finden Sie einen architektonisch hochwertigen Grundriss, der modernem Wohnen in allen Belangen entspricht und viele Optionen bereithält: Sei es die Re-Aktivierung des Schwimmbads, die individuelle Nutzung des Ateliers mit ca. 38m² Nutzfläche oder die riesigen Terrassenflächen, die das Leben draußen und drinnen verschmelzen lassen. Die Natur ist hier omnipräsent: die vielen Fensterflächen geben – mal voll und mal dezent – immer wieder einen Blick auf die Landschaft frei.

Im zeitlos geschmackvollen Erdgeschoss finden Sie neben dem großen Wohn-/Esszimmer mit Kamin ein kleineres Esszimmer, die Küche, ein geräumiges Entrée und drei Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Die Wände in den Wohnräumen sind allesamt unter ökologischen Gesichtspunkten und für ein gesundes Raumklima optimiert – dies stellt mit den warmen Farben den Bezug zur Natürlichkeit auch optisch und haptisch her. Ein Zimmer verfügt über eine überdachte Loggia.

Im Gartengeschoß des anmutig in den Hang gebauten Hauses befinden sich neben der Doppelgarage ein großes Schwimmbad mit Dusche und Sauna, eine Werkstatt, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Arbeits-/Gästezimmer mit einem WC. Auf dieser Ebene sind einige Reparatur- und Renovierungsarbeiten zu erledigen, um das Qualitätsniveau im Haus einheitlich zu haben – was allerdings auch eine individuelle Neugestaltung ermöglicht.

Die Ausstattung des Hauses ist ebenso anspruchsvoll wie unaufdringlich – es gibt ein smartes Bus-System mit Rundumbeleuchtung außen und Mehrfachbelegungen der Schalter und das Auswählen von „Stimmungen“, der 8kw-Brunner-Kamin mit Speicher steht für optische und technische Qualität und die großen Fensterflächen geben jedem Raum ein harmonisches Licht.

Der natürlich angelegte Garten spendet Ruhe und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung – besonders in Verbindung mit den großzügigen Terrassenflächen. Für Ihre PKW stehen neben der Doppelgarage hier vor der Immobilie mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Sie erleben hier einen Ort, der Ihnen als Refugium und gleichzeitig zur Inspiration dienen wird – mit Ruhe und Behaglichkeit sowie zeitlosem Komfort. Gleichzeitig werden sicherlich auch die Ansprüche der Familie durch die vielfältig nutzbaren Räumlichkeiten erfüllt. Leben naturnah.

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Thorsten Meis jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 695.000,00€ 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	16.10.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2007
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	228,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Der Ortsteil Schaberg liegt im nordöstlichen Teil des Solinger Stadtbezirks Burg/Höhscheid, nahe der Grenze zu Remscheid, die durch den Fluss Wupper im Talverlauf gebildet wird. Das Haus befindet sich abseits der Hauptverkehrsstraßen auf einem Hügel, der sich zur Wupper neigt, am unteren Ende der Schaberger Straße und der Straße Schaberg bereits im Landschaftsschutzgebiet. Im Norden und Süden entspringen kleinere Gewässer wie der Schaberger Bach, die durch kleine Täler verlaufen und das Hochplateau in Richtung Wupper entwässern. Die Umgebung ist heute teilweise als Naturschutzgebiet für Tal- und Hangbereiche der Wupper mit Seitenbächen ausgewiesen.

Der fußläufig erreichbare Bahnhof Solingen-Schaberg bietet die Möglichkeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln Ohligs mit dem Hauptbahnhof Solingen samt ICE-Halt in wenigen Minuten zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto bequem erreichbar.

Die Autobahnen A46 und A1 sind in 15 Minuten gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Es wohnt sich schön hier unmittelbar oberhalb der Müngstener Brücke, die das Tal der Wupper in Richtung Remscheid überquert. Von hier aus führen zahlreiche Wanderwege in die Umgebung der Wupperberge, einschließlich eines steilen Abstiegs in den Müngstener Brückenpark. Dort besteht auch eine Verbindung zum beliebten Wanderweg Klingenpfad.





Hausansicht



Atelier



Atelier



Terrasse Erdgeschoss



Hausansicht





Haus von Norden



Immobilie mit Atelier



Diele Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Esszimmer Erdgeschoss



Kamin Erdgeschoss





Wohn- Esszimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Schlafen 1 Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Arbeitszimmer/Büro Erdgeschoss



Schlafen 2 Erdgeschoss





Blick vom Balkon Erdgeschoss



Gästezimmer Gartengeschoss



Hauswirtschaftsraum

