

Perfektes Zuhause. Ca. 285m² Wohnfläche. Einziehen und Wohlfühlen.

42719 Solingen / Wald, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: FR1318



Wohnfläche ca.: **285,14 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **850.000 EUR**



Perfektes Zuhause. Ca. 285m² Wohnfläche. Einziehen und Wohlfühlen.

Objekt ID	FR1318
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	42719 Solingen / Wald
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	285,14 m ²
Nutzfläche ca.	180,25 m ²
Grundstück ca.	688 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Offene Küche, Separates WC, Stellplatz, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.
Kaufpreis	850.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieser wunderschöne Altbau aus dem Jahr 1910 wurde vor sechs Jahren hochwertig saniert und um einen ca. 117m² großen Anbau erweitert. Auf insgesamt 285,14m² Wohnfläche mit fünf Zimmern und drei Bädern erhalten Sie sämtlichen Komfort, den eine Familie mit gehobenen Ansprüchen sucht.

Von der geräumigen Diele gehen das Gäste-WC sowie das Ankleidezimmer mit Anschluss an einen kleinen Abstellraum und das Masterbad ab. Eine große Walk-In-Dusche und eine freistehende Badewanne verleihen dem Masterbad eine Wellness-Anmutung.

Das Highlight des Hauses, den weitläufigen und beeindruckenden, offenen Wohn-/Essbereich im Loftcharakter mit einer Deckenhöhe von ca. 3,50m, betreten Sie über wenige Stufen von der Diele aus. Die hochwertige offene Küche mit Kochinsel lädt zu geselligen Kochevents ein. Eine bodentiefe Glasfront, die sich über fast 5m erstreckt, bietet Ihnen einen ebenen Austritt auf die ca. 112m² große Terrasse mit einem tollen Blick in den pflegeleicht angelegten großen Garten mit Loungebereich und das nahegelegene Naturschutzgebiet Ittertal.

Eine mit Eichenholz bestückte Treppe verbindet die versetzten Wohnebenen sehr harmonisch miteinander. Nach oben führt sie zu zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer mit Eckbadewanne und zur großzügigen Diele mit Lesecke und Blick auf die stilechten Segmentbogenfenster. Von hier aus gelangen Sie in das gemütliche Dachgeschoss, in dem sich heute das offene Elternschlafzimmer mit kleiner Büroecke und ein weiteres Badezimmer mit Dusche befindet. Nach unten gelangen Sie in den unter dem Altbau gelegenen, sehr gepflegten, Keller, der Ihnen großzügige Lagerflächen, einen Waschkeller und eine aktuell als Fitnessraum genutzte Fläche bietet.

An die Terrasse, rechtsseitig angrenzend befindet sich eine mit ca. 29m² überdurchschnittlich große Garage mit einer Durchfahrtshöhe von ca. 2,80m, die sich nicht nur als Parkmöglichkeit für Ihr Auto, sondern auch als Hobby- und Lagerraum nutzen lässt.

Der stilvolle Gesamteindruck vermittelt bei Betreten der Immobilie sofort ein wohliges Gefühl von „gehobenem Wohnkomfort“.

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Florian Rossa jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung

Sanierung 2018:

- Neues Dach
- Neue Holzfenster mit Dreifachverglasung im Altbau (inkl. elektrische Rollläden in den Schlafzimmern; ausgenommen Dachflächenfenster)
- Klima-Heizgeräte von Mitsubishi in zwei Schlafzimmern
- Alle Wände verputzt und gestrichen
- Parkettfußboden in allen Wohnräumen, Eiche Landhausdiele dark-grey, handgehobelt
- Verarbeitung von hochwertigen, großformatigen Feinsteinfliesen
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Neue zentrale Gasbrennwerttherme
- Unterkellerung teilweise freigeschachtet und abgedichtet
- Anbau mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung inkl. elektrische Rollläden im Anbau



- Umfassendes, teilweise integriertes Beleuchtungskonzept
- Hochwertige Küche von Hunold-Küchen mit Miele Geräten, Bora-Kochfeldabzugssystem und Quooker Wasserhahn
- Alarmanlage
- Garage mit Zugang zum Garten

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 850.000,00€ 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	20.11.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	121,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Solinger Stadtteil Wald (Weyer), direkt an der Grenze zu Ohligs und nahe zu Haan. In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft liegen überwiegend gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser.

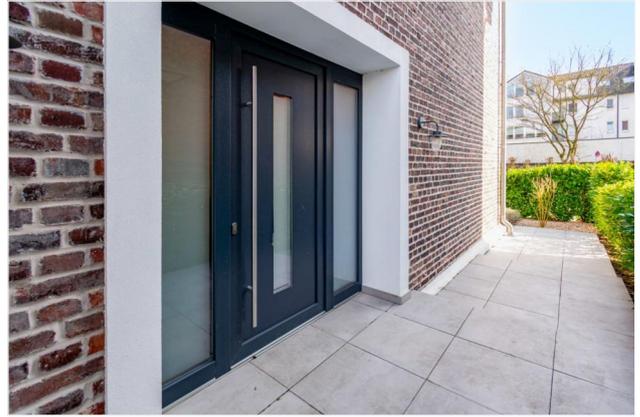
Öffentliche Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten stehen ebenfalls im direkten Umfeld der Immobilie zur Verfügung.

Das Naturschutzgebiet Ittertal liegt in unmittelbarer Nähe des Hauses und lädt zum Verweilen in der Natur ein.

Die Entfernung zum Stadtteil Ohligs beträgt rund 5km. Die Gartenstadt Haan liegt nur 4,5km entfernt.

Durch die sehr gut zu erreichenden Autobahnen A46 und A3 sind sie optimal an die umliegenden Großstädte angebunden.





Haustüre



Blick Wohn-/Esszimmer mit Kinder-Ecke



Perspektive Richtung Küche



Perspektive Wohn-/Esszimmer



Terrasse mit Blick ins Grüne





Ansicht Terrasse



Nebenfläche kleine Terrasse



Ankleide EG



Masterbad EG



Masterbad EG



Diele OG





Kinderzimmer OG I



Kinderzimmer OG II



Badezimmer OG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Zufahrt Garage, Wallbox



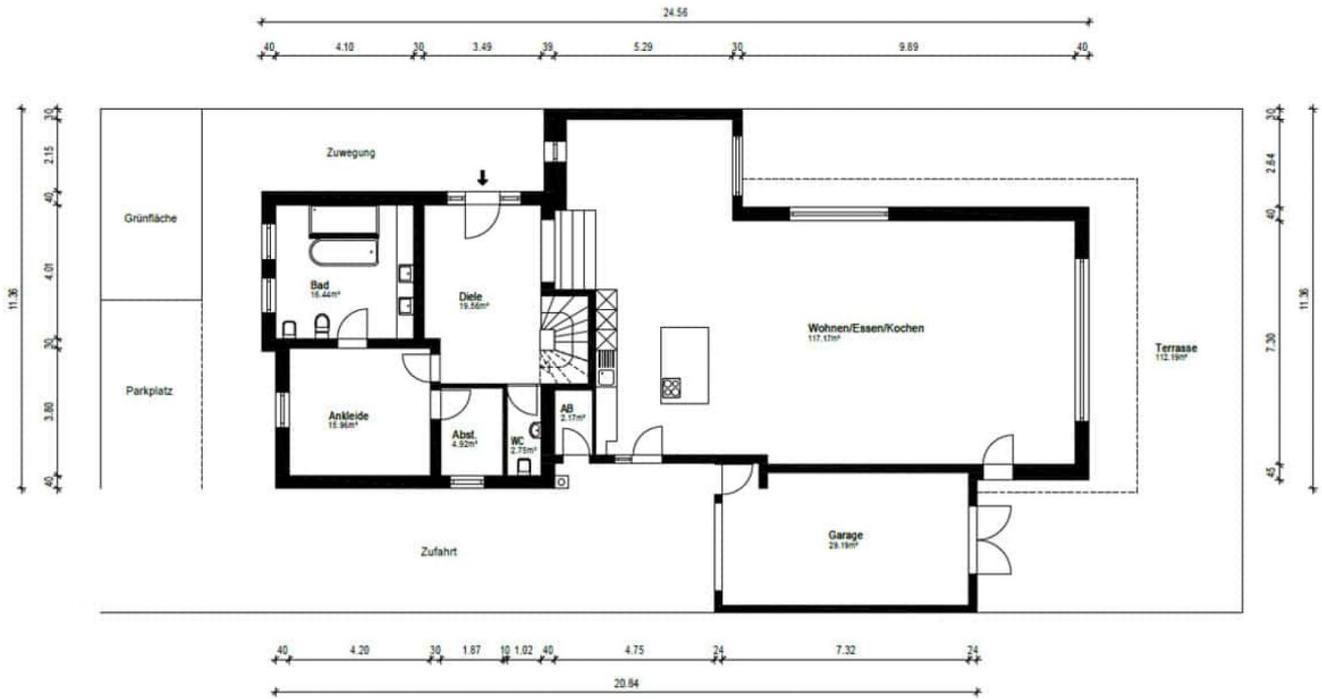


Rückwärtige Hausansicht



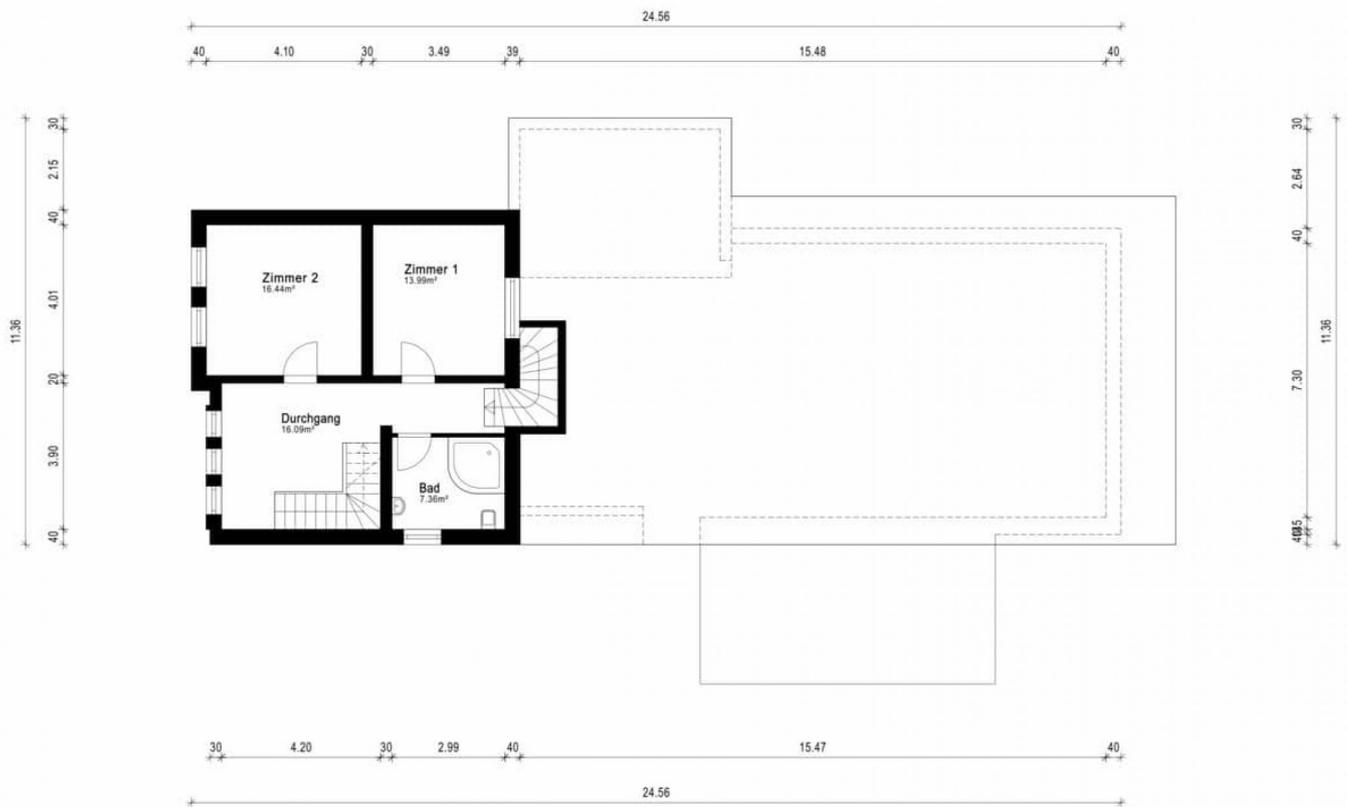
Grundriss

Erdgeschoss



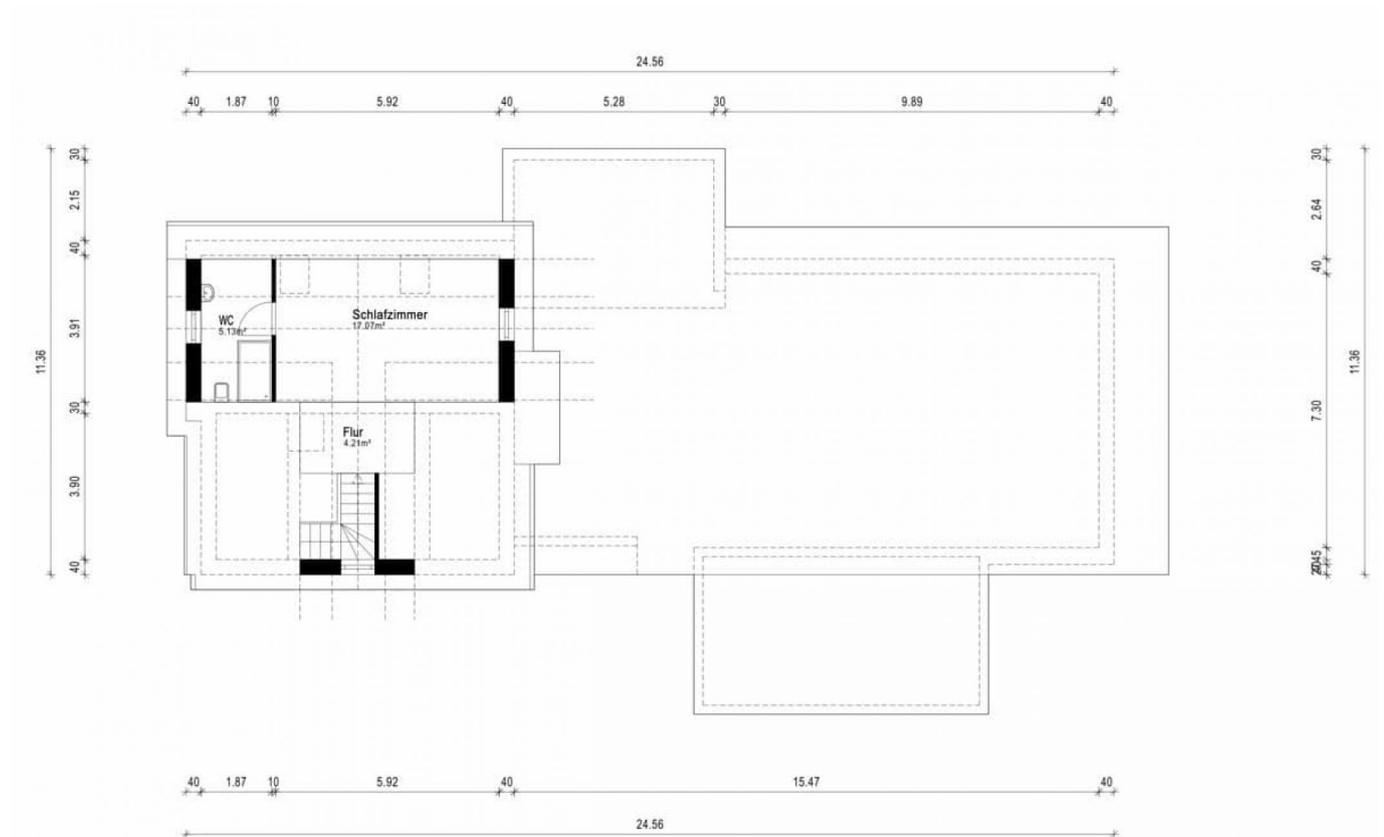
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Spitzboden



Grundriss

Untergeschoss

