

# Ohligs. Sanierungsbedürftig. Solides Einfamilienhaus. Viel Potenzial.

42697 Solingen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: STS1289



Wohnfläche ca.: **96,56 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **224,59 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis:  
**195.000 EUR**



## Ohligs. Sanierungsbedürftig. Solides Einfamilienhaus. Viel Potenzial.

Objekt ID	STS1289
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	42697 Solingen
Wohnfläche ca.	96,56 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	224,59 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	162 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Baujahr	1909
Ausstattung / Merkmale	Keller, Separates WC
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	195.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese stark sanierungsbedürftige, einseitig angebaute Immobilie wurde im Jahr 1909 auf einem 162m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet über drei Etagen eine Wohnfläche von 96,56m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss (50,85m<sup>2</sup>) und Obergeschoss (45,71m<sup>2</sup>) befinden sich jeweils drei Zimmer und ein Bad, bzw. ein WC. Den Eingangsbereich des Hauses erreichen Sie über eine Außentreppe. Durch die bisherige Nutzung als Zweifamilienhaus gibt es darüber hinaus auf jeder Etage eine Küche. Das Haus wurde bislang mit einer Gasheizung älteren Baujahres beheizt. Rollläden sorgen für Sicherheit und Beschattung. Ein Innenhof nebst beschaulichem Grünstreifen mit Sträuchern bieten reichlich Ruhe und Erholung. Das vollunterkellerte Haus und seine baujahrestypischen Installationen und Ausstattung ist deutlich in die Jahre gekommen und bedarf einer Rundumerneuerung. Bei dieser Immobilie können Sie Ihre Wünsche einbringen und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem eigenen Geschmack herrichten und individualisieren.

Überzeugen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Hierfür treffen wir Sie gerne am Dienstag den 12.03.2024 in der Zeit zwischen 16Uhr und 17Uhr an der Immobilie. Herr Stefan Siepmann freut sich auf Ihren Besuch.

## Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 195.000,00€ 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	15.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	376,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Solinger Stadtteil Ohligs, unweit des Hauptbahnhofs in einer Nebenstraße. Dienstleistungsunternehmen, eine Vielzahl von Geschäften und erstklassige Gastronomieangebote sind in der Innenstadt von Ohligs zahlreich vertreten und bequem zu Fuß erreichbar. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell in die umliegenden Großstädte. Von dieser Lage aus sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn und erreichen ebenso rasch Hilden, Langenfeld und Haan. Auch die anderen Stadtteile Solingens sind gut erreichbar, beispielsweise über die Stadt-Autobahn.

In unmittelbarer Nachbarschaft dominieren Wohnhäuser, ergänzt durch ruhige Gewerbebetriebe. Zudem erreichen Sie nach wenigen Metern das "Lochbachtal", wo Sie die Natur in vollen Zügen genießen können.

Ohligs selbst zählt bereits zu den begehrtesten Wohnlagen in Solingen, dank seiner ausgezeichneten Infrastruktur und Erreichbarkeit erfreut es sich einer hohen Nachfrage.





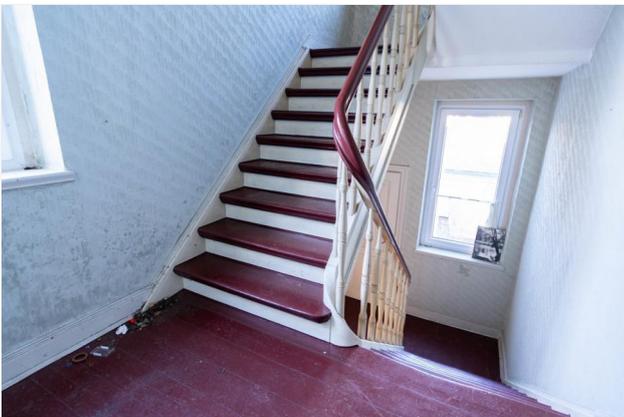
Seitliche Hausansicht



Küche EG



Schlafzimmer EG



Treppenhaus



Wohnzimmer OG





Dachkammer

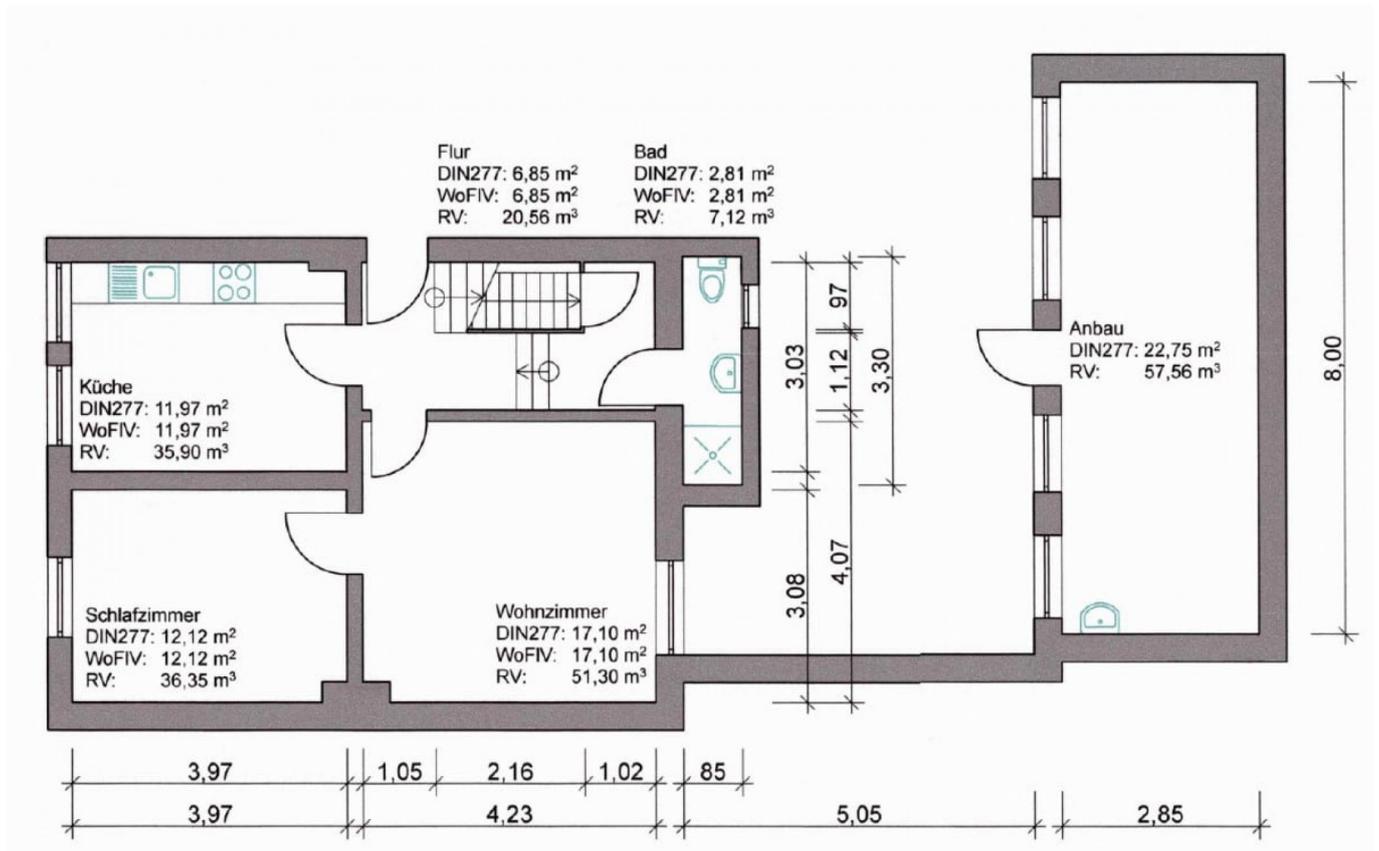


Anbau



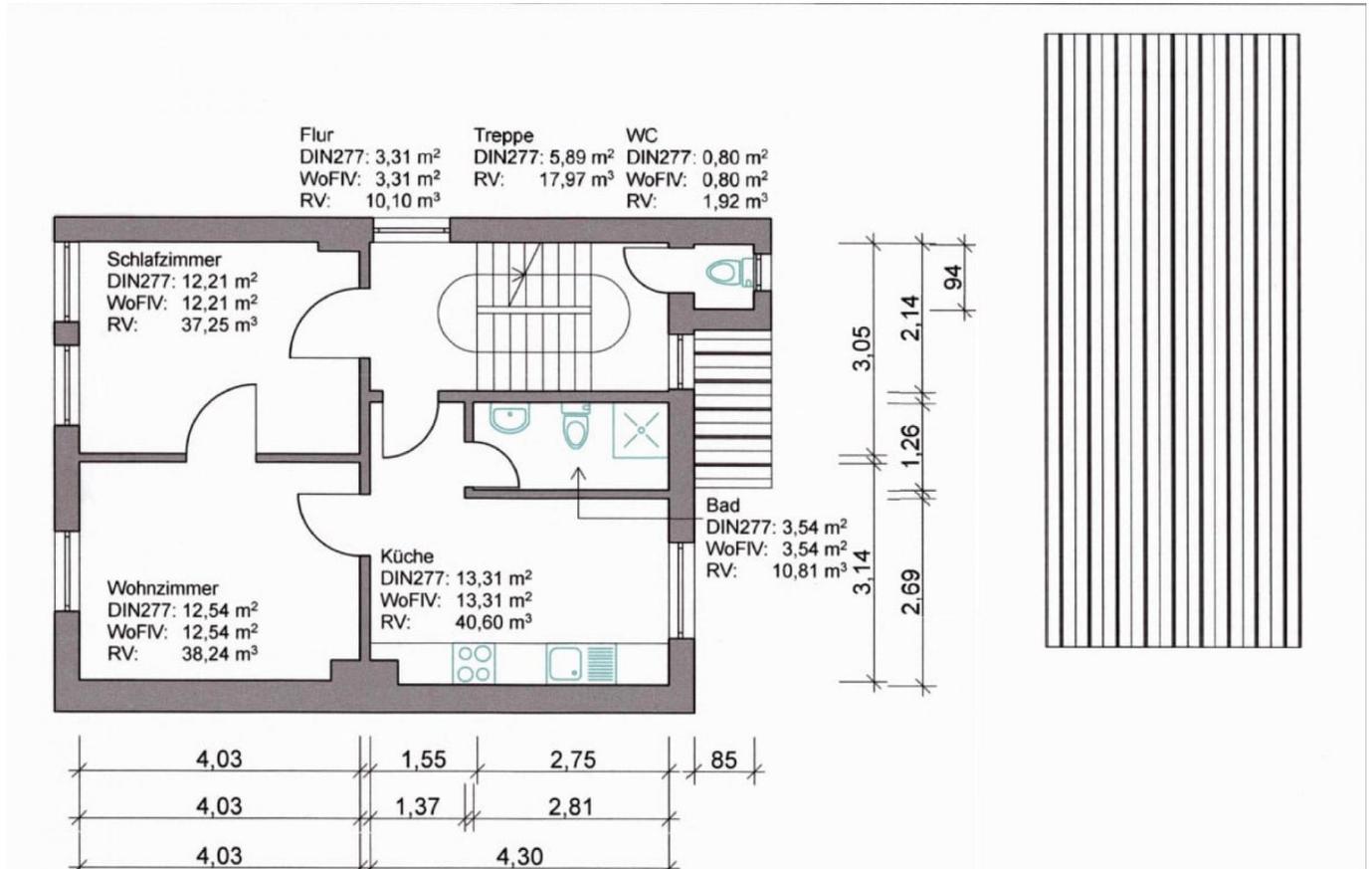
# Grundriss

Erdgeschoss



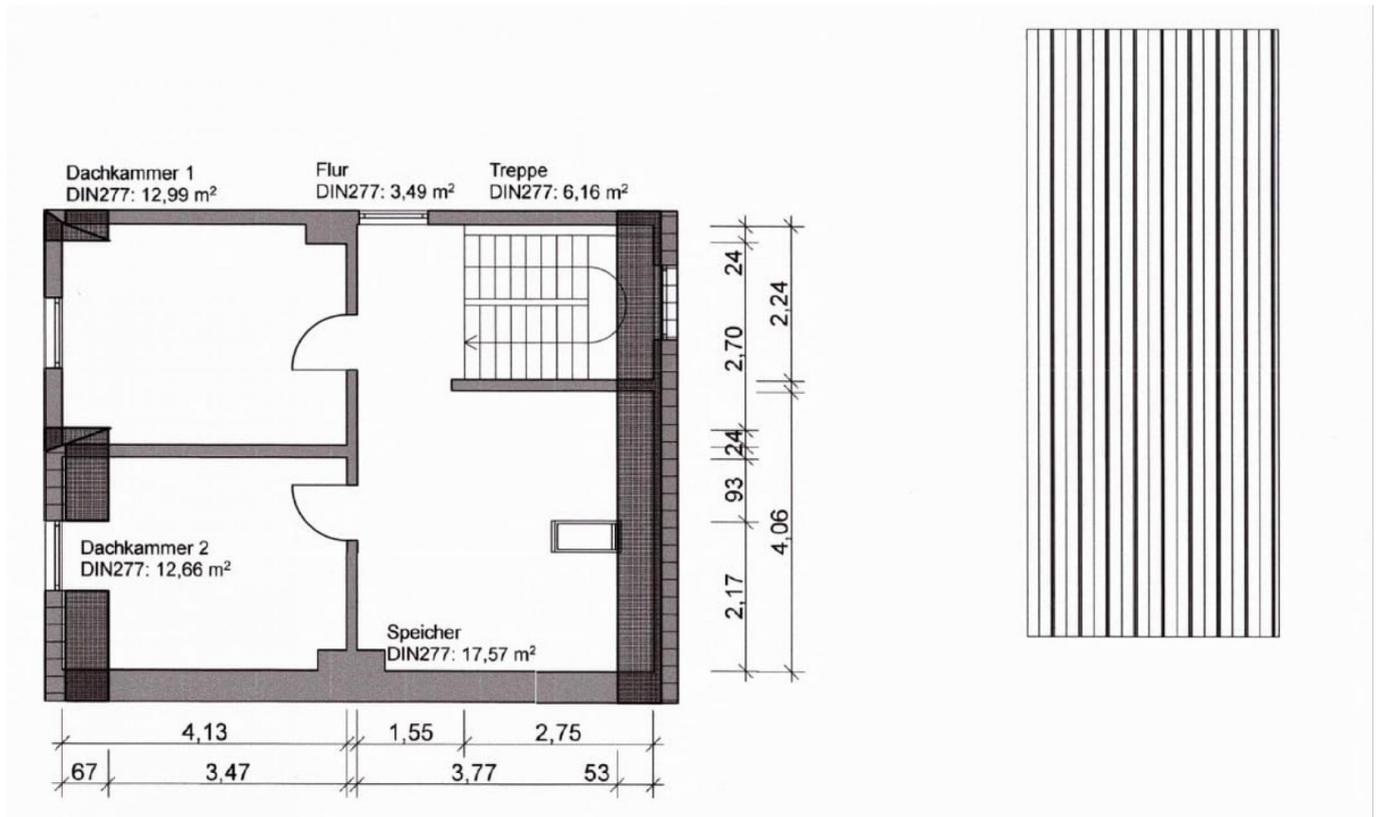
# Grundriss

## Obergeschoss



# Grundriss

## Dachgeschoss



# Grundriss

## Kellergeschoss

