

Solingen – Höhscheid

# Attraktives Eckgrundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern

Objektnummer: 25320011



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 541 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 954 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25320011                  |
| Wohnfläche   | ca. 541 m²                |
| Zimmer       | 22                        |
| Badezimmer   | 9                         |
| Baujahr      | 1989                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 6 x Garage |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 849.000 EUR                                                               |
| Haus               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 541 m²                                                                |
| Ausstattung        | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 156.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.12.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



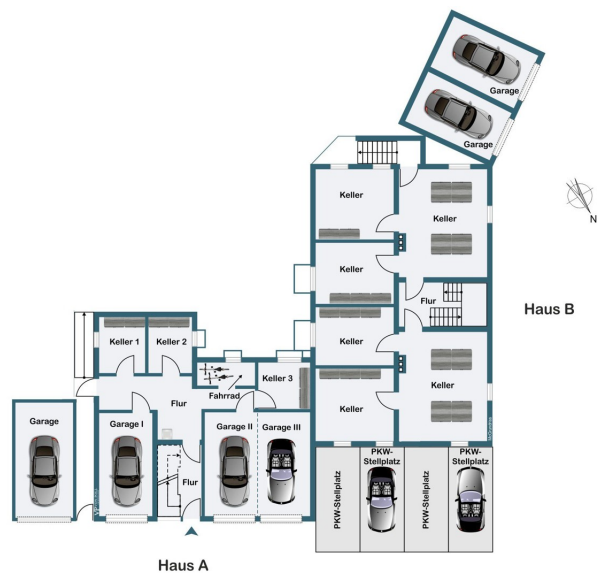
Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie

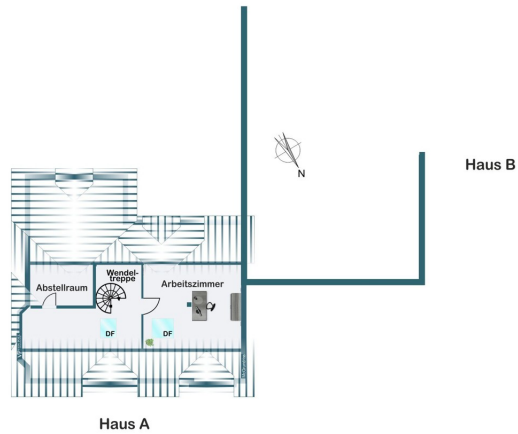


Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt in gefragter Wohnlage von Höhscheid - Widdert.

Die Liegenschaft umfasst ein circa 954 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück mit zwei Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Baujahren. Insgesamt neun Wohneinheiten zwischen 43 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> bieten eine Gesamtwohnfläche von circa 541 m<sup>2</sup>. Sechs Garagen und vier Außenstellplätze runden das attraktive Angebot ab.

Das Objekt überzeugt durch eine sehr gute Vermietbarkeit und spricht mit seinen Wohnungsgrößen eine breite Zielgruppe an. Aktuell sind acht von neun Wohnungen vermietet – eine Einheit befindet sich derzeit in der Endphase einer umfassenden Modernisierung mit neuen Fenstern, Bodenbelägen, Tapeten sowie einem frischen Anstrich der Türen und kann in Kürze neu vermietet werden.

Balkone und Terrassen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort, während der gemeinschaftlich nutzbare Garten besonders im Sommer zur Erholung beiträgt.

Die Mieterstruktur setzt sich aus Singles, Paaren und Familien im mittleren Alter zusammen. Die Dauer der bestehenden Mietverhältnisse reicht von zwei bis über zwanzig Jahren, was auf ein stabiles und harmonisches Mietklima hinweist.

Für die insgesamt sechs Garagen sowie vier Außenstellplätze wurden separate Mietverträge abgeschlossen. Die Mieter sind teilweise Hausbewohner, teilweise externe Nutzer.

Die Immobilie wird seit vielen Jahren von einer professionellen Hausverwaltung betreut, wodurch eine zuverlässige Organisation und Werterhaltung sichergestellt ist.

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von dieser attraktiven Anlagemöglichkeit überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ausstattung und Details

Haus A:

Baujahr Gebäude: 1989

Energieausweis: Verbrauchsausweis vom 10.12.2018

Endenergieverbrauch 156,7 kWh/(m²\*a) / Energieeffizienzklasse E

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

- Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert

Haus B:

Baujahr Gebäude: 1938

Energieausweis: Verbrauchsausweis vom 21.12.2018

Endenergieverbrauch 170,8 kWh/(m²\*a) / Energieeffizienzklasse F

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

- Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Alles zum Standort

Solingen, bekannt als die Klingenstadt, verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung. Die angebotene Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Süden der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Buslinien verbinden den Standort schnell mit dem Zentrum und den Bahnhöfen. Mit dem Auto erreicht man über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A46 zügig die Städte Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten wie Spaziergänge im nahen Waldgebiet, Sportvereine und kulturelle Angebote in der Umgebung. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 156.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25320011 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)