

Solingen – Höhscheid

# Wie im eigenen Haus - Erdgeschosswohnung mit Gartenidylle in bester Lage

**CODICE OGGETTO: 25320018**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.442 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25320018	Prezzo d'affitto	1.442 EUR
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	238 EUR
DISPONIBILE DAL	01.01.2026	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	58.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



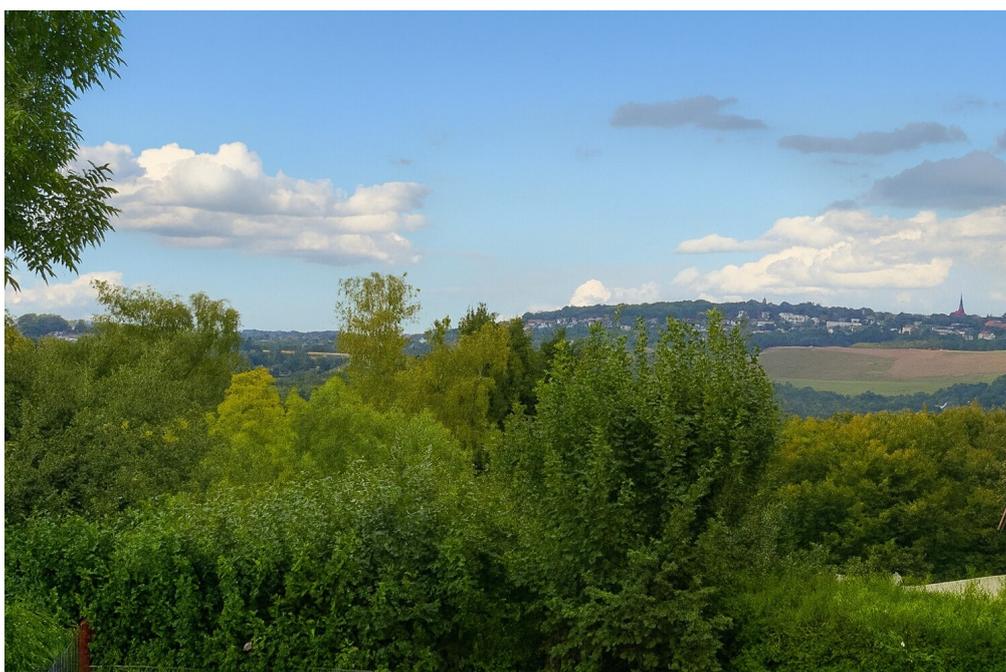
CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



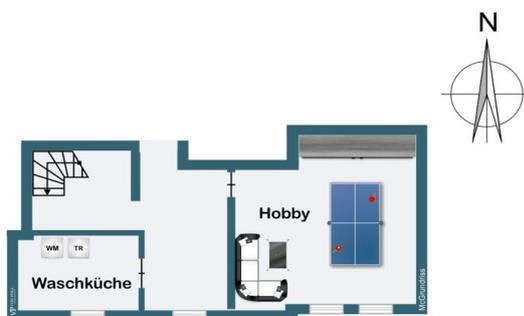
CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem modernen und naturnahen Zuhause sind. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kernsanierten Zweifamilienhauses. Das Obergeschoss wird sporadisch vom Eigentümer als Büro genutzt, sodass Ihnen Privatsphäre im Alltag garantiert ist. Die Garage und der komplette Garten mit angrenzendem Waldstück stehen Ihnen allein zur Nutzung zur Verfügung – wie im eigenen Haus!

Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup>, einem ansprechenden Raumkonzept und dem großen Garten eignet sich dieses Mietangebot besonders für Paare und Familien mit ein oder zwei Kindern.

Nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2013 bietet das Objekt einen zeitgemäßen Wohnkomfort und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsdetails, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie der großzügige Flur, der auch ausreichend Platz für einen Sitzplatz bietet und von dem alle Räume abgehen.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Familienfreundlichkeit unterstreichen die drei gut geschnittenen Schlafzimmer, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das geräumige Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche verfügt über eine Fußboden- sowie eine Handtuchheizung für ein angenehmes Raumklima.

Das Herzstück bildet das großzügig gestaltete Wohnzimmer, das mit einem Kaminofen ausgestattet ist und somit behagliche Stunden verspricht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse mit viel Platz für ihre Sitzgelegenheiten. Eine Treppe führt von der Terrasse auf das beeindruckende Gartengrundstück mit Baumhaus und einem kleinen Waldstück – eine seltene Gelegenheit für naturnahes Wohnen.

Allergiker profitieren von Fenstern mit Pollenschutzgittern, während hochwertige Plissees an allen Fenstern zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

Technisch ist die Wohnung durch eine moderne Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage bestens ausgestattet – ein Beitrag zur Ressourcenschonung und Wirtschaftlichkeit.

Internetnutzer freuen sich über das im Mietpreis enthaltene WLAN, das in Kürze durch

einen stabilen Glasfaseranschluss noch attraktiver wird. Weiteren Komfort gewährleistet die im Mietpreis enthaltene Garage, die sichere Unterstellmöglichkeiten für Ihren PKW und zusätzlichen Stauraum bietet. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie vor der Garage und an der Straße.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Etwa die Hälfte der Kellerfläche ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet. Hier ist ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Für das Hobby steht außerdem ein etwa 27 m<sup>2</sup> großer beheizbarer Kellerraum zur Verfügung.

Auf Wunsch können diverse Einrichtungsgegenstände, wie z.B. das Klavier, zur kostenlosen Gebrauchsüberlassung in der Wohnung verbleiben.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermines.

**CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid**

## Dettagli dei servizi

- \* Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- \* Kaminofen im Wohnzimmer
- \* Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten zur kostenlosen Gebrauchsüberlassung
- \* Fenster mit Pollenschutzgitter, geeignet für Allergiker
- \* Hochwertige Plissees
- \* Große Terrasse
- \* Garten mit Baumhaus und kleinem Waldstück zur alleinigen Nutzung
- \* W-Lan (in Kürze über Glasfaseranschluss, im Mietpreis enthalten)
- \* Auf Wunsch können diverse Einrichtungsgegenstände kostenlos übernommen werden (z.B. das Klavier)

**CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Solinger Stadtteil Burg-Höhscheid. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, umgeben von idyllischen Wäldern und dem reizvollen Wuppergebiet, das zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen einlädt. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet sowie zur überregional bekannten Müngstener Brücke mit dem wunderschönen Brückenpark – einem der beliebtesten Ausflugsziele der Region.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Über den nahegelegenen Bahnhof Solingen-Schaberg und die guten Busverbindungen sind Sie schnell im Zentrum von Solingen oder in den Nachbarstädten. Auch die Anbindung an die A3 und A46 macht die Lage attraktiv für Pendler.

Die Kombination aus grüner Umgebung, erholsamer Ruhe und guter Erreichbarkeit macht diese Adresse zu einem idealen Wohnort für alle, die naturnah leben und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

**CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 58.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss:

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25320018 - 42659 Solingen – Höhscheid**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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