

Solingen – Höhscheid

# Kleines Fachwerkhaus mit Anbau in idyllischer Hofschafft

Objektnummer: 25320007



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

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 509 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

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

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick

|              |                       |                       |   |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 25320007              | Kaufpreis             | 175.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach            | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4.5                   |                       |   |
| Schlafzimmer | 2                     |                       |   |
| Badezimmer   | 1                     |                       |   |
|              |                       | Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig   |
|              |                       | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 415.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1800                        |

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Die Immobilie

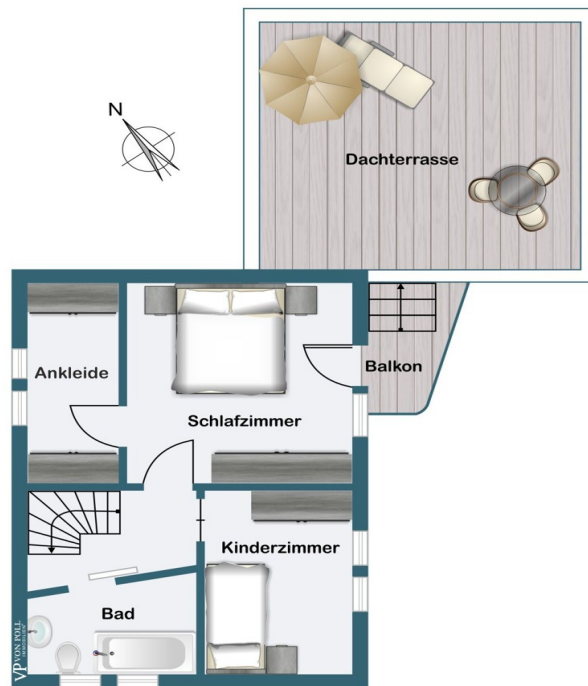


Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## 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: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ein erster Eindruck

Das freistehende Fachwerkhaus befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage in einer historischen Hofschaf und ist ideal geeignet für Singles oder Paare, die Wert auf eine besondere Wohnlage legen und sich die Sanierung einer charaktervollen Immobilie vorstellen können. Der ca. 1966 entstandene Anbau in Massivbauweise beherbergt das Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse und bildet die Basis für eine großzügige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick über das Höhscheider Bachtal. Die Immobilie bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4,5 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC und besticht durch ihren bergischen Charme mit der verschiefernten Fassade und den typischen Schlagläden. Das Haupthaus ist mit einem Raum teilunterkellert. Hier befinden sich die Hausanschlüsse. Weiteren Stauraum stellen der Spitzboden und das Gartenhaus zur Verfügung. Das ca. 509 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet genügend Freiraum für Gartenliebhaber und die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz zu schaffen. Die über das Flurstück führende Zuwegung zum Nachbargrundstück muss bei der Gestaltung berücksichtigt werden. Wer ein Zuhause mit Geschichte sucht und eigene Gestaltungsideen in begehrter Wohnlage verwirklichen möchte, wird hier fündig. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme der Immobilie und der idyllischen Lage begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Terminvereinbarung.

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ausstattung und Details

Fachwerkhaus verschiefert. Baujahr ca. 1800 bis 1850:

- Satteldach
- Holzfenster mit Einfachverglasung und Schlagläden
- Teilunterkellert
- Spitzboden

Massiver Anbau, verputzt. Baujahr ca. 1966:

- Flachdach (= Dachterrasse)
  - Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 2005, Jalousien
- Garten, Terrasse, Dachterrasse und Garten- / Gerätehaus

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Alles zum Standort

Die Hofschafst liegt ruhig und naturnah im südlichen Stadtgebiet von Solingen, ideal für alle, die ländliche Idylle mit guter Anbindung an städtische Zentren verbinden möchten. Der Solinger Ortsteil Ohligs ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen. Ebenfalls schnell erreicht ist die Solinger Innenstadt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in knapp 200 Metern Entfernung. Der ca. 5 km entfernte Solinger Hauptbahnhof bietet Anbindung an den Regionalverkehr nach Düsseldorf, Köln und Wuppertal. Pendler profitieren hier von einer schnellen Verbindung zu überregionalen Zielen. Solingen, auch bekannt als die Klingenstadt, ist eine kreisfreie Großstadt mit ca. 165.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf und gehört zum Bergischen Land. Das Stadtgebiet hat eine Größe von ca. 89,54 km<sup>2</sup>, davon werden rund 50 % landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt.

Objektnummer: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 415.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25320007 - 42657 Solingen – Höhscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A Solingen  
E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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