KOPPENHAGEN
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Aufzug und Einzelgarage

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 42653 Solingen
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 56 m²
Hausgeld (ca.): 225,- €
Etage: 1
Aufzug: Personenaufzug
Garage: ja

Kaufpreis € 169.000,-

Koppenhagen Immobilien
Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen ° Tel.: 0212 814047
Fax: 0212 818153 ° info@immobilien-koppenhagen.de ° www.immobilien-koppenhagen.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Solingen
> 2 Zimmer
> 56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3001

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	42653 Solingen
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56 m²
Kaufpreis	169.000,- €
Hausgeld (ca.)	225,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	77,76 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-17
Energieausweis gültig bis	2036-03-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	77.76 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	13
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026
Provision für Käufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1998.

Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang bis vor die Wohnung und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die rund 56 m² Wohnfläche verteilen sich auf eine großzügige Eingangsdiele, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie einen hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen angenehmen Platz zum Entspannen bietet.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und ordentlichen Zustand.

Die Wohnung wird nach einem langjährigen Mietverhältnis zum 01.10. bezugsfrei und eignet sich somit zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zum Angebot und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung:

Eckdaten:

Eigentumswohnung
Wohnfläche: ca. 56 m²

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon
1. Obergeschoss

Baujahr 1998,
Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten

Personenaufzug

Einzelgarage im Kaufpreis enthalten
.

Hausgeld: 225,00 EUR monatlich (inkl. Heizkosten)

Bezugsfrei ab 01.10.2026

Gas-Zentralheizung

Endenergieverbrauch: 77,76 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse C

Instandhaltungsrücklage (Anteil Wohnung): ca. 5.000 EUR zum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Koppenhagen Immobilien
Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen
Tel.: 0212 814047 ° Fax: 0212 818153
info@immobilien-koppenhagen.de ° www.immobilien-koppenhagen.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Solingen
> 2 Zimmer
> 56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3001

31.12.2025

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Unionstraße in Solingen. Die Wohnlage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und angenehmer Ruhe. Als Seitenstraße der Donaustraße wohnen Sie in einer verkehrsberuhigten Umgebung und erreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants sowie den öffentlichen Nahverkehr in wenigen Minuten.

Auch die Solinger Innenstadt sowie die Autobahnanbindungen in Richtung Düsseldorf, Wuppertal und Köln sind schnell erreichbar.
Die Lage bietet somit beste Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstiges:

Wirtschaftliche Daten:

Das monatliche Hausgeld beträgt 225,00 EUR und beinhaltet bereits die Heizkosten. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung beläuft sich zum 31.12.2025 auf rund 5.000 EUR und dokumentiert eine solide Bewirtschaftung der Eigentümergemeinschaft.

Sonstiges:

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektbilder:

Ansicht

Rückansicht

Einzelgaragen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Koppenhagen Immobilien
Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen
Tel.: 0212 814047 ° Fax: 0212 818153
info@immobilien-koppenhagen.de ° www.immobilien-koppenhagen.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Solingen
> 2 Zimmer
> 56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3001

Balkon

Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon

offene Küche

Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche + Wanne

Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

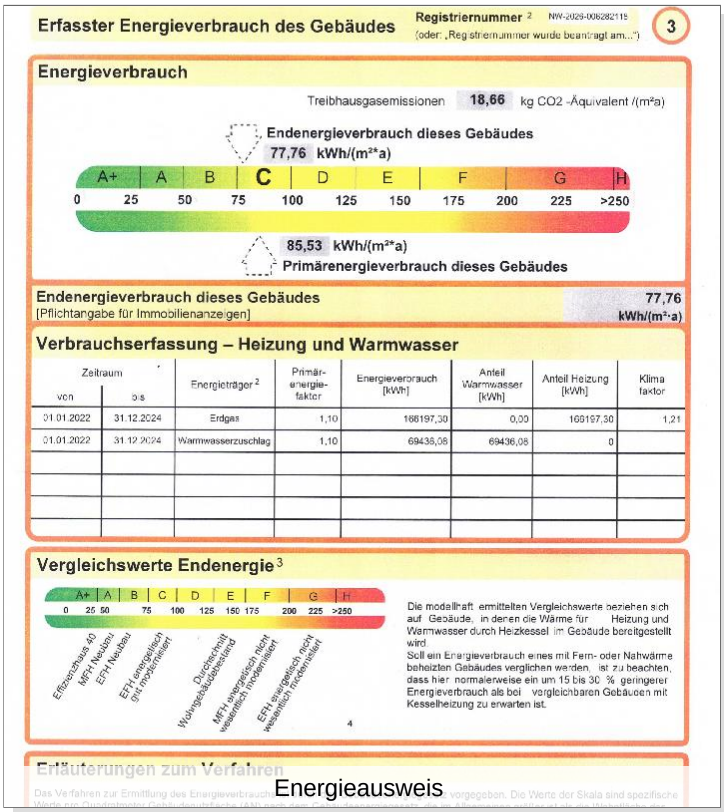
Koppenhagen Immobilien
Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen
Tel.: 0212 814047 ° Fax: 0212 818153
info@immobilien-koppenhagen.de ° www.immobilien-koppenhagen.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Solingen
> 2 Zimmer
> 56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3001

Diele

Fahrstuhl



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] NW-2026-006282115 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,66** kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
77,76 kWh/(m²*a)

A+ | A | B | **C** | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

85,53 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 77,76 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas	1,10	166197,30	0,00	166197,30	1,21
01.01.2022	31.12.2024	Warmwasserzuschlag	1,10	69436,08	69436,08	0	

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauch... vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische

Energieausweis

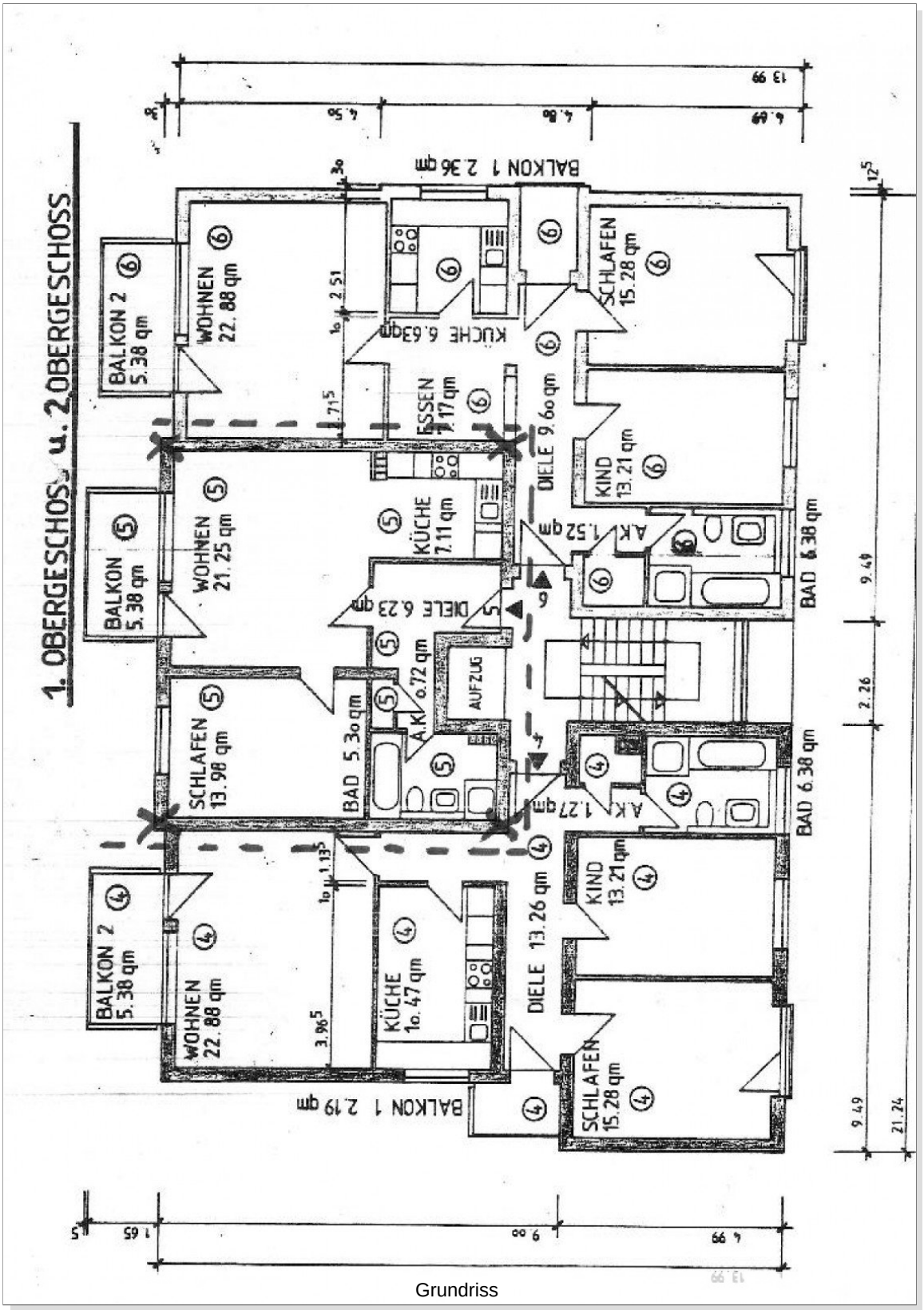
Treppenhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Koppenhagen Immobilien
Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen
Tel.: 0212 814047 ° Fax: 0212 818153
info@immobilien-koppenhagen.de ° www.immobilien-koppenhagen.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Solingen
> 2 Zimmer
> 56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3001



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Koppenhagen Immobilien
Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen
Tel.: 0212 814047 ° Fax: 0212 818153
info@immobilien-koppenhagen.de ° www.immobilien-koppenhagen.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Solingen
> 2 Zimmer
> 56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3001

Ansprechpartner:

Olaf Koppenhagen

Telefon: 0212814047
E-Mail: anfrage@immobilien-koppenhagen.de

Firmendaten:

Koppenhagen Immobilien IVD
Grünewalder Str. 92

42657 Solingen

Tel.: +49 (0) 212 / 814047
Fax: +49 (0) 212 / 818153
E-Mail: info@immobilien-koppenhagen.de
Internet: www.immobilien-koppenhagen.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 128/5080/0421

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Solingen.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026