

## Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger, aber zentraler Lage von Solingen-Höhscheid



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 42657 Solingen

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 190 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 30 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 200 m<sup>2</sup>

Stellplätze: ja

Stellplatzart: Freiplatz

**Kaufpreis**  
**€ 395.000,-**

> Zweifamilienhaus  
> Solingen  
> 9 Zimmer

> 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2990



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	42657 Solingen - Höhscheid
Baujahr	1900
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	190 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	200 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	395.000,- €
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	158,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-02-10
Energieausweis gültig bis	2036-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	158.1 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Vermietet
Provision für Käufer	3.57 %

## Objektbeschreibung:

Dieses um ca. 1900 errichtete Zweifamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten und laufend renovierten Zustand. Die Immobilie wurde bereits in zwei separate Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und eignet sich damit ideal für Kapitalanleger oder auch für den gemeinschaftlichen Erwerb durch zwei Familien bzw. als Mehrgenerationenhaus.

Der besondere Charme des Hauses ergibt sich aus der Kombination

historischer Bausubstanz mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Das Fachwerkhaus wurde fachgerecht verkleidet und gedämmt, wodurch sowohl die Optik als auch die Energieeffizienz verbessert wurden. Aufgearbeitete Holzbalken unterstreichen den ursprünglichen Charakter der Immobilie und schaffen eine warme Wohnatmosphäre.

Beide Wohnungen verfügen über Kaminöfen, die zusätzlich zur Gaszentralheizung für behagliche Wärme sorgen.

## Ausstattung:

Wohnungsaufteilung:

Wohnung 1: (ca. 96 m<sup>2</sup>) (Haus im Haus) Wohnen über 2 Etagen. Eingang im Erdgeschoss, Treppe zum 1.OG, dort Wohnküche und Ess/Wohnzimmer  
Treppe zum Dachgeschoss, dort befinden sich großzügige Diele, 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer mit Ausgang auf den Balkon und Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Kleine Terrasse vor dem Haus.

Diese Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet somit ein großzügiges Raumgefühl mit flexibler Nutzung.

Wohnung 2: Erdgeschoss und Obergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>), bestehend aus Eingangsdiele mit dahinterliegendem Badezimmer, offene Küche mit angrenzendem Essbereich, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Schlafzimmer, sowie ein Hauswirtschaftsraum  
Treppe zum Obergeschoss, dort kleine Diele, 2 Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Gebäude ist unterkellert.

Ausstattung: Doppelverglaste Fenster, aufgearbeitete Holzbalken (sichtbare historische Elemente), Kaminöfen in beiden Wohnungen, Gaszentralheizung, Elektrik überwiegend modernisiert (vor einigen Jahren). Gedämmte Fassade durch Verkleidung des Fachwerks.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage im beliebten Stadtteil Höhscheid. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## Sonstiges:

Sonstiges:

Die Wohnungen sind aktuell vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse sind vom Käufer zu übernehmen. Kündigungen sind ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich.

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Solingen
- > 9 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2990



## Fazit:

Eine charmante und vielseitige Immobilie mit historischem Charakter, moderner Ausstattung und attraktiver Aufteilung. Ideal geeignet als Kapitalanlage oder für zwei Parteien, die gemeinschaftlich investieren möchten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Wir haften nicht für Irrtum oder falsche Angaben.

## Objektbilder:



Ansicht



Hauszuwegung



Küche Wohnung 1 EG



Bad EG Wohnung 1



Terrasse EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Solingen
- > 9 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2990



Küche Wohnung OG



Diele Wohnung 2 DG



Blick auf Balkon



Wohnraum Wohnung 2 mit Kamin

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Solingen
- > 9 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2990



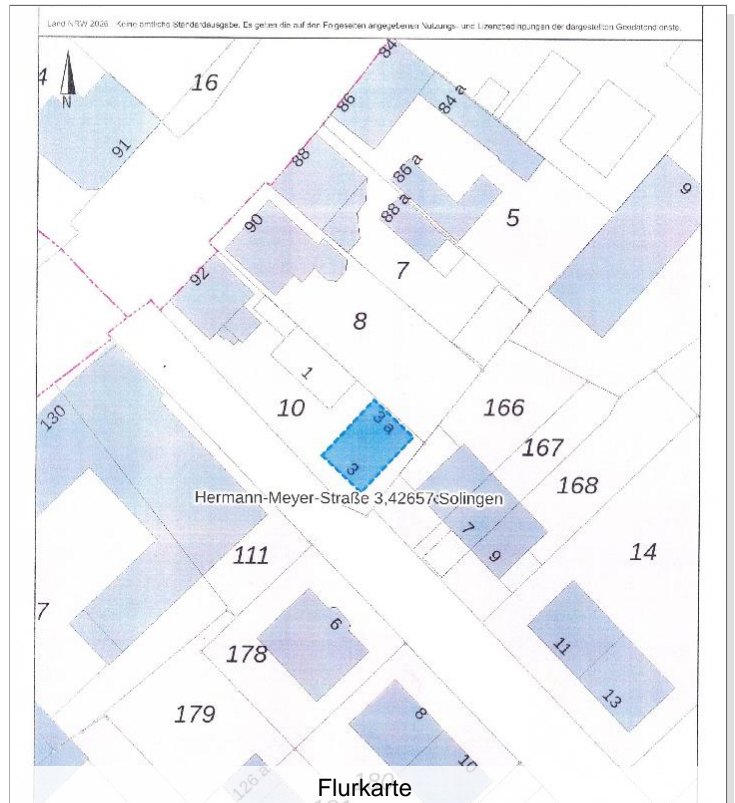
Schlafzimmer



Eingangsbereich



Aufgang zum DG Wohnung 2



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Solingen
- > 9 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2990



Rechnerischer Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: NW-2026-006208425      2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: 42,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 168,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 182,7 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 168,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

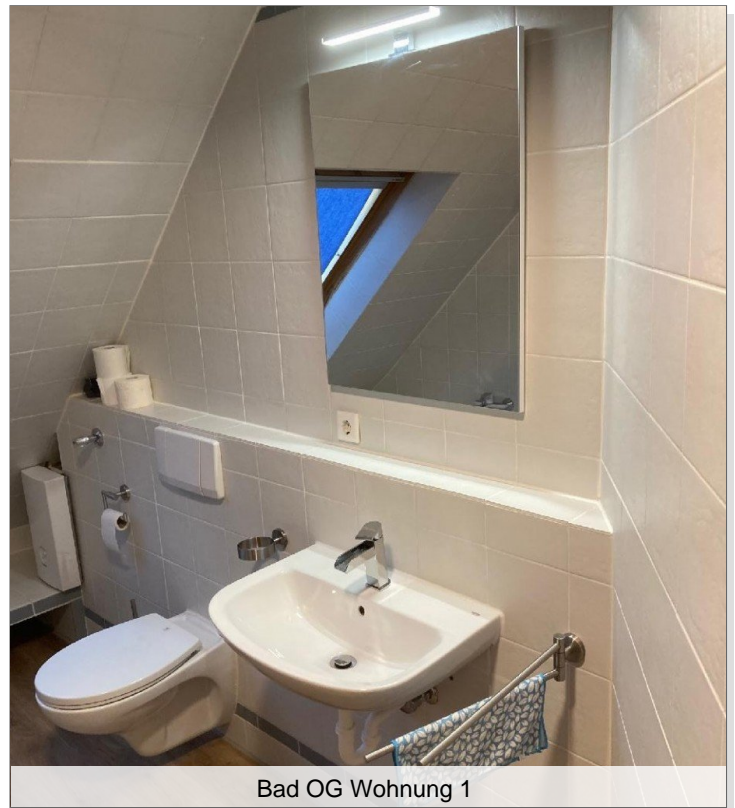
Nutzung erneuerbarer Energien?  für Heizung  für Warmwasser

**Vergleichswerte Endenergie**

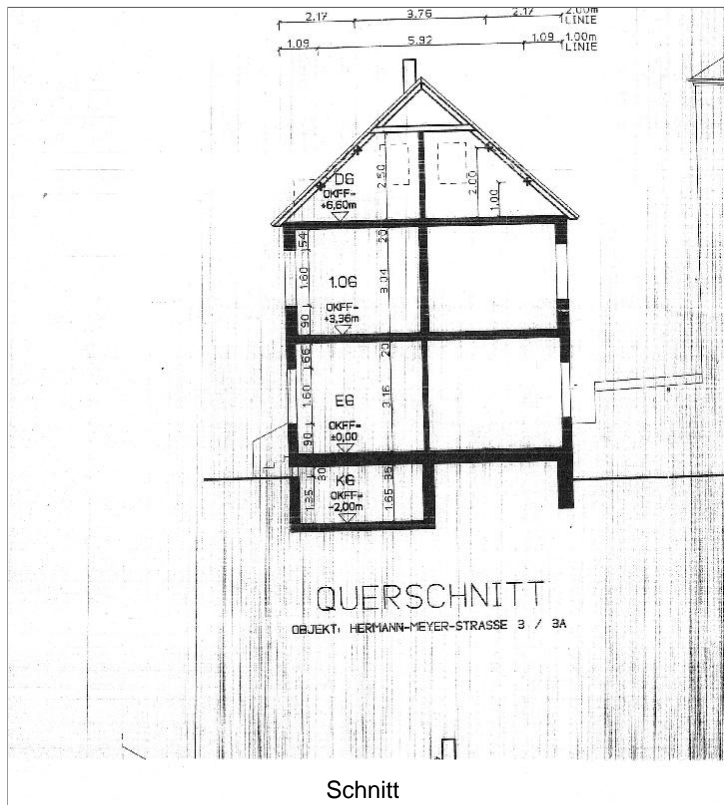
**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diesem zu wissen ist erforderlich, dass die angegebenen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Energieausweis



Bad OG Wohnung 1



Schnitt



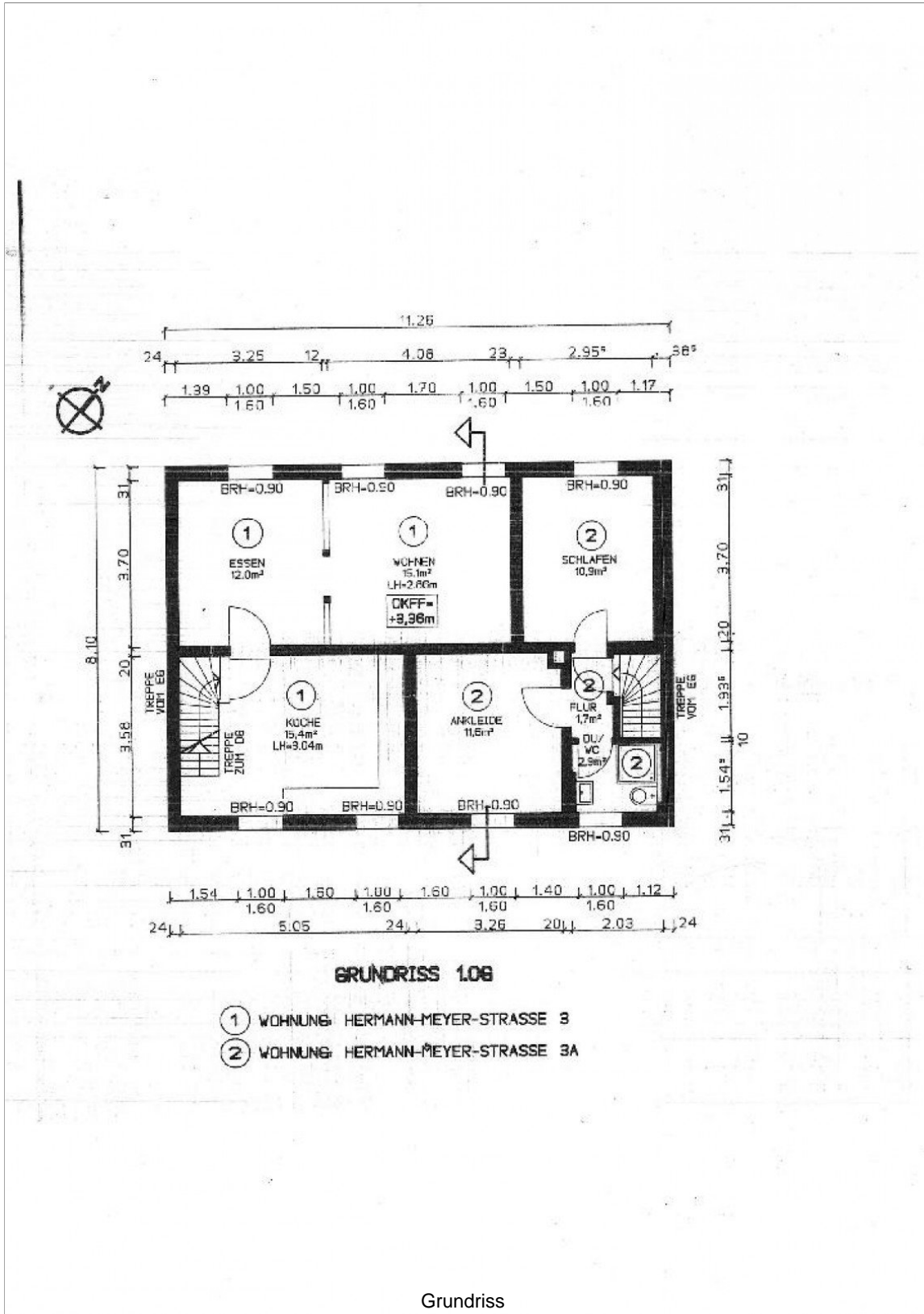
Bad Wohnung 2



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Solingen
- > 9 Zimmer

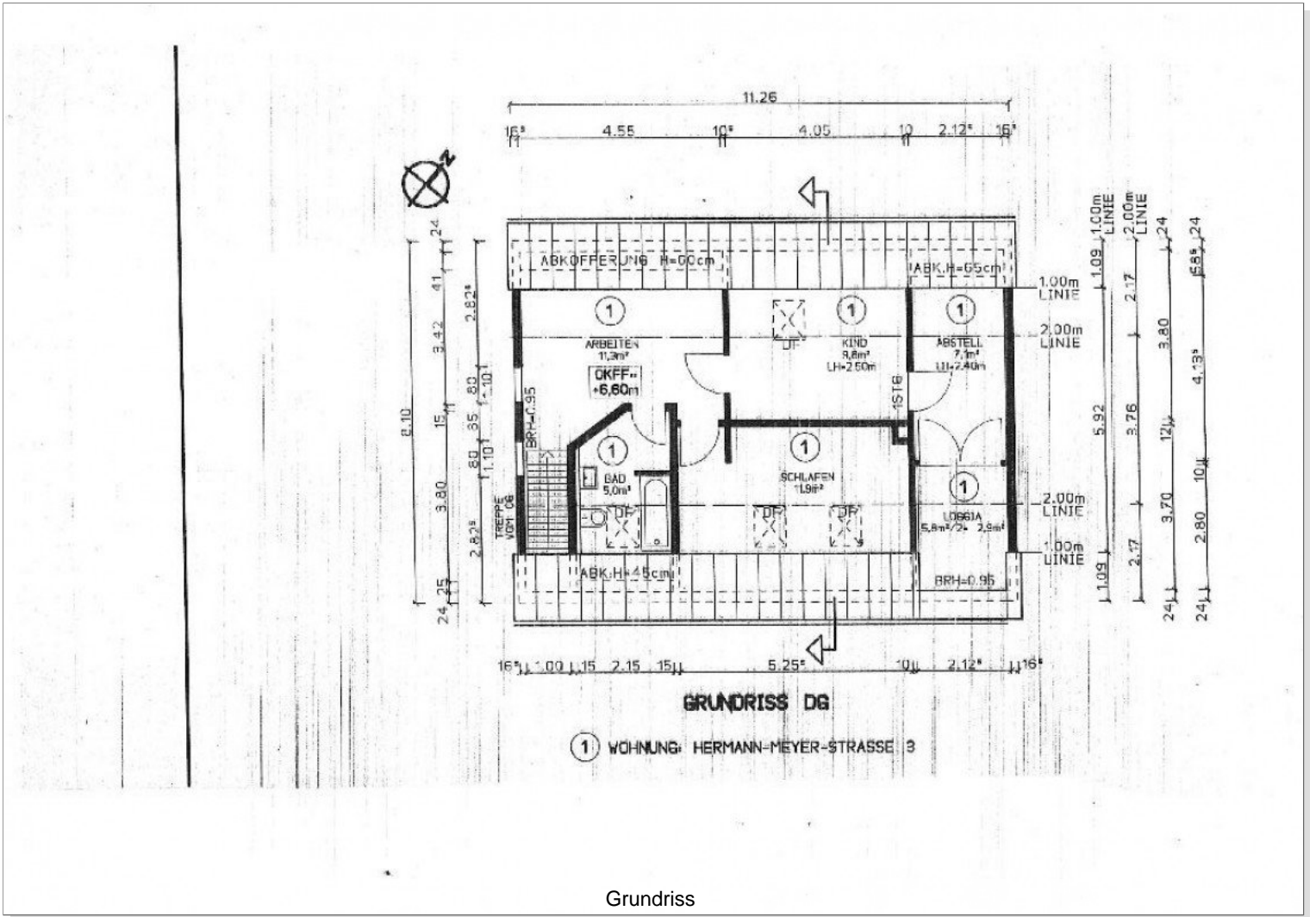
- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2990



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Solingen
- > 9 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2990



Grundriss

