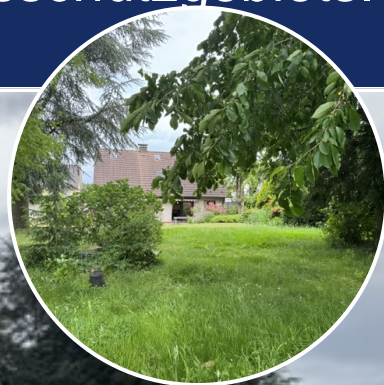


EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einlieger-WG,  
Doppelgarage, am Rande des Landschaftsschutzgebiets.



**ECKDATEN**

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 42655 Solingen  
Baujahr: 1984  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 150 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.200 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Stellplätze: ja

**Kaufpreis**  
**€ 639.000,-**

**Kopenhagen Immobilien**

Grünewalder Straße 92 ° 42657 Solingen ° Tel.: 0212 814047

Fax: 0212 818153 ° info@immobilien-kopenhagen.de ° www.immobilien-kopenhagen.de

> Einfamilienhaus  
> Solingen  
> 5 Zimmer

> 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3004



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	42655 Solingen - Katternberg
Baujahr	1984
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.200 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	639.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	122,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-04-12
Energieausweis gültig bis	2029-04-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	122,8 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %

## Objektbeschreibung:

Das freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Das im Jahr 1984 errichtete Wohnhaus befindet sich bis heute im Erstbesitz und wurde kontinuierlich instand gehalten.

Die direkte Lage am angrenzenden Landschaftsschutzgebiet garantiert eine unverbaubare Fernsicht. Die ruhige Umgebung schaffen eine Wohnatmosphäre, die Naturnähe und Lebensqualität auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Mit einer gesamten Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup> bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Familiendomizil, für das Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage durch die vermietete Einliegerwohnung.

## Ausstattung:

Die ca. 90 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle Wohnräume.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Die Wohnung verfügt über:

großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste WC.

Im Obergeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> WF, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele und Bad.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet neben dem Heizungskeller Vorrats-, Hobby- und Abstellräume. Die vorhandenen Nutzflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Freizeit oder handwerkliche Tätigkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage an der Hossenhauser Straße. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet. Direkt hinter dem Grundstück erstrecken sich weitläufige Grünflächen, Felder und Waldgebiete, die einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3004



befinden sich in kurzer Entfernung. Die Solinger Innenstadt sowie die Autobahnverbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln und Wuppertal sind ebenfalls zügig erreichbar.

Diese gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur macht die Lage zu einer beliebten Wohnadresse.

## Sonstiges:

Das außergewöhnlich großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> bildet zweifellos das Herzstück dieser Immobilie.

Die unmittelbare Lage am Landschaftsschutzgebiet garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick in die Natur.

Rechts neben dem Wohnhaus befindet sich eine geräumige Doppelgarage.

Immobilien wie diese sind selten geworden. Ein großzügiges Grundstück in direkter Randlage zum Landschaftsschutzgebiet, ein freistehendes Wohnhaus aus Erstbesitz, eine gepflegte Bausubstanz sowie eine bereits vermietete Einliegerwohnung bilden eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Wer Wert auf Ruhe, Natur, Weitblick und ein dauerhaft attraktives Wohnumfeld legt, findet hier eine Immobilie mit nachhaltigem Wert und hervorragenden Perspektiven.

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

## Objektbilder:



Eingangsbereich



Gartenansicht



Blick vom Garten zum Haus



Ansicht hinten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3004



Landschaftsschutzgebiet



Bad



Wohnraum



Kinderzimmer



Essbereich



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3004



Keller



Elektrik



Gasheizung

