

# Gelegenheit! Beste Lage Solingen-Gräfrath, 1-2 Familienhaus mit großem Garten und Garage.



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 42653 Solingen  
Baujahr: 1961  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.088 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Stellplätze: ja

**Kaufpreis**  
**€ 690.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Solingen  
> 8 Zimmer

> 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2986



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	42653 Solingen - Gräfrath
Baujahr	1961
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.088 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	690.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	161,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-05-06
Energieausweis gültig bis	2034-05-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	161.1 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1961
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3.57 %

## Objektbeschreibung:

Das massiv errichtete, voll unterkellerte Ein- bis Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1961 erbaut und befindet sich seitdem in Familienbesitz. Im Jahre 1989 wurde das ursprünglich als Bungalow konzipierte Haus mit einer weiteren Wohneinheit aufgestockt. Die nahezu barrierefreien Räumlichkeiten im Erdgeschoss bieten eine Wohnfläche von 121 m<sup>2</sup> und

die Wohnung im 1. OG eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Bisher wurde das Haus von 2 Parteien genutzt, auch ist die Immobilie bereits in 2 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Das Untergeschoss ist zum Garten hin oberirdisch, so dass dort neben den Kellerräumen noch ein großzügiger Wohnraum mit bodentiefen Fensterelementen zur Verfügung steht. Auch befindet sich dort ein Schwimmbad mit Ausgang zum Garten. Wenn man dies nicht nutzen möchte, kann dort auch weiterer Wohnraum geschaffen werden. Der große, nach Süden ausgerichtete, Garten ist eine Wohlfühloase. Parkähnlich angelegt mit Terrasse, Aufwuchs, Gartenhaus und Teichen ein echtes Paradies für Naturliebhaber.

Im Bereich Bäder, Innenausstattung im EG ist allerdings Renovierungsbedarf notwendig. Die Gasheizung stammt aus 2025.

## Ausstattung:

Großzügige Wohnflächen, bodentiefe Fenster, Wohnzimmer mit Ausgang auf große Terrasse, von dort Zugang über Treppe zum Garten. Wohnung im OG mit eigenem Zugang über Außentreppe, dort auch große Dachterrasse, Garage und Stellplätze ausreichend vorhanden. Bereits aufgeteilt in Wohnungseigentum, so dass auch z.B. 2 Familien Eigentümer einer eigenen Wohnung werden können.

## Lagebeschreibung:

Solingen-Gräfrath, Katharinenstraße, ganz ruhig gelegen am Rande des Landschaftsschutzgebietes. Bevorzugte Wohnlage mit reiner Wohnbebauung und Anliegerverkehr.

## Sonstiges:

Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.

## Objektbilder:

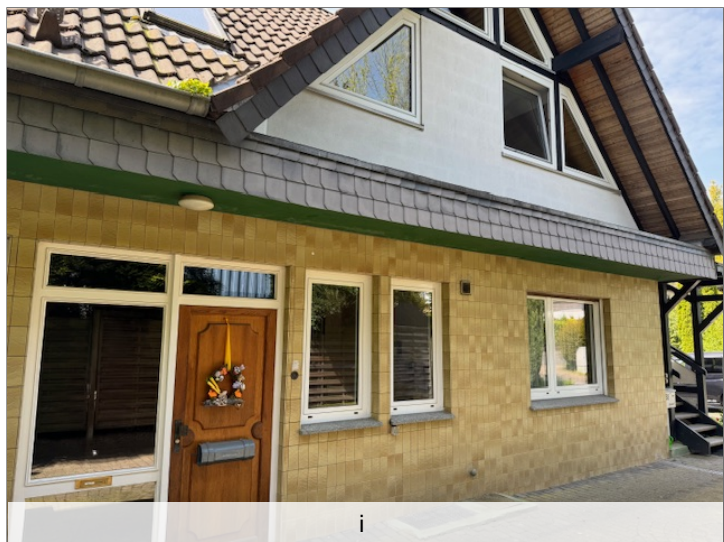


Ansicht vorne

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2986



i



Wohnen EG



Ansicht



Diele EG



Essdiele EG



Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2986



Terrasse EG



Bad EG



Kinderzimmer



Küche EG



Gartenteich



Schwimmbad

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2986



Essen DG



Wohnen mit Terrasse DG



Bad DG



Aussicht



Schlafen DG



Ansicht

