

Stilvolles Landhausanwesen in unverbaubarer Bestlage mit Weitblick in  
42659 Solingen



**ECKDATEN**

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 42659 Solingen

Baujahr: 1968

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 200 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 170 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 690 m<sup>2</sup>

Garage: ja

Stellplätze: ja

**Kaufpreis**  
**€ 729.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Solingen  
> 8 Zimmer

> 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2991



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	42659 Solingen - Südstadt
Baujahr	1968
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	690 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	729.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	195,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-09-15
Energieausweis gültig bis	2033-09-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	195.7 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3.57 %

## Objektbeschreibung:

Objekt – Eleganz, Großzügigkeit und zeitlose Architektur!

Dieses repräsentative Ein- bis Zweifamilienhaus im stilvollen Landhauscharakter vereint klassische Architektur mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss eröffnet

sich ein Raumkonzept, das sowohl als exklusives Einfamilienhaus als auch als stilvolles Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Ergänzt wird dies durch ein vollwertiges Souterrain mit weiteren ca. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Besonders hervorzuheben ist die architektonisch durchdachte Gestaltung des Untergeschosses: Die ehemaligen Büroräume sind gartenseitig oberirdisch angelegt und überzeugen durch angenehmes Tageslicht sowie eine außergewöhnliche Wohn- und Arbeitsqualität.

Raumaufteilung:

Durchdachte Eleganz auf allen Ebenen.

Erdgeschoss:

Repräsentativer Eingangsbereich, der den stilvollen Charakter des Hauses unterstreicht.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer beeindruckt durch seine Weitläufigkeit, einen offenen Kamin sowie großflächige, bodentiefe Fensterfronten mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine eingerichtete Küche.

Obergeschoss:

Hier erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit einem großzügigen Hauptschlafzimmer inklusive eigenem Badezimmer. Ein Ankleidezimmer mit Balkon sowie ein vielseitig nutzbares Studiozimmer – ebenfalls mit Balkon – bieten höchsten Wohnkomfort. Ein weiteres Schlafzimmer, Diele und eingerichtete Küche rundet diese Ebene harmonisch ab.

Souterrain:

Die hellen, vielseitig nutzbaren Räume bieten ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Praxis oder Gästebereiche. Ergänzt durch klassische Nutzräume wie Waschküche, Heizungsraum und direkten Zugang in den Garten entsteht hier ein außergewöhnlich funktionales und zugleich wohnliches Untergeschoss.

## Ausstattung:

Ausstattung – Hochwertig, gepflegt, zukunftsorientiert.

Das Haus überzeugt durch eine durchgehend gepflegte und hochwertige Ausstattung:

Ölzentralheizung (modernisiert 2013),

Solaranlage auf dem Garagendach zur Beheizung des Pools,  
Doppelgarage mit elektrischem Tor  
, erneuerte Fenster  
, Dachflächenfenster mit Regensensor

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 8 Zimmer

- > 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2991



und elektrisch bedienbar, offener Kamin als stilvolles Herzstück des Wohnbereichs,  
Exklusive Granitbeläge im Außenbereich usw.

Grundstück – Eine private Wohlfühloase.

Das ca. 690 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als liebevoll gestaltete Gartenlandschaft mit gewachsenem Grün, gepflegten Rasenflächen und schützenden Hecken – ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur und Privatsphäre.

Ein absolutes Highlight ist das beheizte Außenschwimmbad (ca. 8 x 4 m), das exklusiven Freizeitkomfort auf höchstem Niveau bietet und die sommerlichen Monate zu einem Erlebnis macht.

Die großzügigen Terrassenflächen, hochwertig mit Granit ausgestattet, schaffen stilvolle Aufenthaltsbereiche im Freien und laden dazu ein, die beeindruckende Aussicht in vollen Zügen zu genießen.

## Lagebeschreibung:

Lage – Ruhe, Natur und Privatsphäre auf höchstem Niveau!

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Solingen, eingebettet in eine idyllische und absolut ruhige Stadtrandlage, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als wahres Refugium für anspruchsvolle Käufer.

Die diskrete Seitenstraße der Schaberger Straße garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre.  
Direkt angrenzend an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet genießen Sie hier einen unverbaubaren, atemberaubenden Blick über sanfte Wiesen und Felder – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit seinen ganz eigenen Reiz entfaltet.

## Sonstiges:

Fazit – Eine seltene Gelegenheit für höchste Ansprüche.

Dieses Anwesen vereint naturnahes Wohnen, großzügige Architektur und gehobene Ausstattung in perfekter Harmonie. Die unverbaubare Lage, die flexible Nutzung sowie die außergewöhnliche Qualität machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im gehobenen Immobiliensegment.

Der Verkauf erfolgt aus privaten Gründen.

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

falsche Angaben.

## Objektbilder:



Luftbild



Vorderansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 8 Zimmer

- > 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2991



Terrasse



Küche EG



Wohnraum



Stugiozimmer



Pool



Küche OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 8 Zimmer

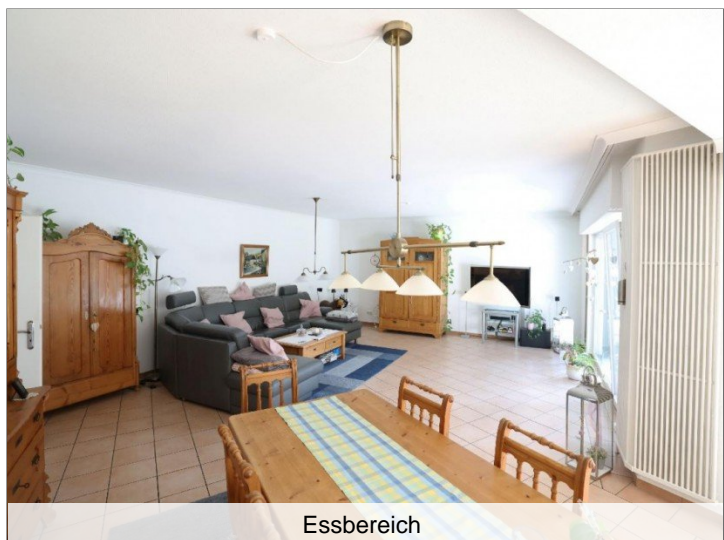
- > 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2991



Bad



Schlafzimmer OG



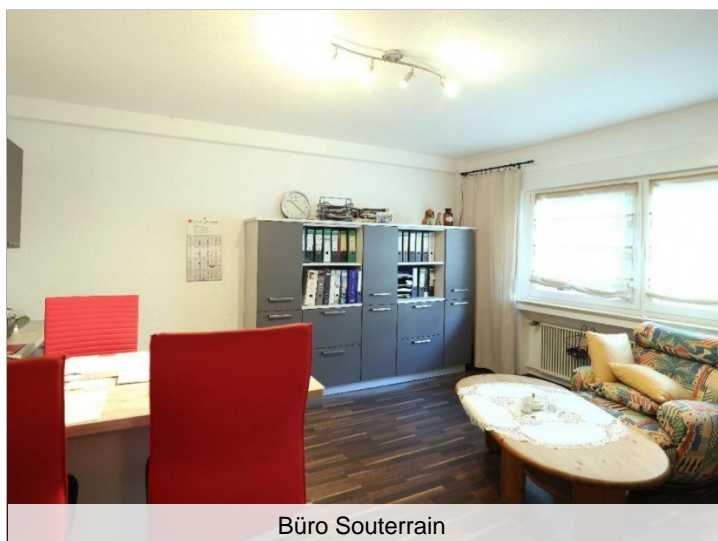
Essbereich



Diele EG



Diele OG



Büro Souterrain



