

EXPOSÉ

Zwei Eingänge – viele Möglichkeiten! Gepflegtes Wohnhaus mit 2 Garagen in Solingen-Wald



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 42719 Solingen

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 130 m²

Nutzfläche (ca.): 30 m²

Grundstücksfläche (ca.): 345 m²

Garage: ja

Garage: Anzahl 2

Kaufpreis
€ 420.000,-

> Einfamilienhaus
> Solingen
> 6 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3008



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	42719 Solingen - Wald
Baujahr	1910
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	130 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	345 m ²
Kaufpreis	420.000,- €
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	161,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-05-30
Energieausweis gültig bis	2027-05-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	161.7 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1910
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

In gewachsener Wohnlage von Solingen-Wald bieten wir dieses gepflegte Wohnhaus mit zwei separaten Eingängen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf an.

Das ursprünglich ältere Wohnhaus wurde in den 1960er-Jahren erweitert und in den folgenden Jahrzehnten, insbesondere in den 1980er- und 1990er-Jahren, modernisiert. Das genaue Ursprungsbaujahr ist derzeit nicht bekannt.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die Aufteilung in zwei Wohnbereiche mit jeweils eigenem Eingang. Beide Bereiche sind innerhalb des Hauses

miteinander verbunden. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus, für eine größere Familie oder für Interessenten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 126 m². Das Grundstück umfasst ca. 345 m². Zwei Garagen sowie eine Hoffläche hinter dem Gebäude ergänzen das Angebot.

Das massiv errichtete Haus ist teilunterkellert und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie wird aus Altersgründen verkauft.

Ausstattung:

Der erste Wohnbereich wird von der Straßenseite betreten. Von einem kleinen Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Außerdem besteht Zugang zum hofseitigen Balkon.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung.

Der zweite Hauseingang befindet sich auf der rückwärtigen Seite. Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein Ankleidezimmer, ein modernes Tageslichtbad, ein separates WC, ein großzügiger Wohnraum mit Essbereich sowie die Küche.

Im Obergeschoss stehen eine weitere Diele und ein Schlafzimmer zur Verfügung. Auch von hier besteht Zugang zum Balkon.

Die beiden Wohnbereiche sind innerhalb des Gebäudes miteinander verbunden.

Das Haus ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich eine Waschküche, ein Vorratsraum sowie ein Hobbyraum.

Beheizt wird das Gebäude über zwei Gasheizungen. Eine Anlage ist ca. ein Jahr alt, die zweite ca. vier Jahre.

Zum Haus gehören zwei Garagen sowie eine befestigte Hoffläche.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Solingen-Wald in einem gewachsenen Wohnumfeld. Der beliebte Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Solinger Innenstadt sowie die angrenzenden Stadtteile und die umliegenden Städte des Bergischen Landes sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld kurze Wege zu verschiedenen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Sonstiges:

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

Objektbilder:



Hof



Ansicht vorne



Wohnen EG



Bad EG



Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Küche EG



Schlafzimmer OG



Diele OG mit Ausgang Balkon



Waschküche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Eingang hinten



Treppenhaus



Gatenimpressionen



Gasheizung

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3008



Rechner Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer ²	NW-2017-001310514
------------------------------------	-------------------------------	-------------------

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 41,4 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

 161,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

 181,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Plan-Energiebedarf:
Ist-Wert: 181,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 83,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle⁵:
Ist-Wert: 0,74 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,63 W/(m²·K)

Normierter Wärmechutz (des Neubaus) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-1-0
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Ringierung nach § 3 Absatz 6 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

161,7 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschriebenen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG vom verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert: _____ kWh/(m²·a)
 Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)
 Für die energetische Qualität der Gebäudehülle (V): _____ kWh/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Energieklasse AB
nach Methode
EPH-Methode
EPH eingetragten
als Referenzwert

Durchschnitt
Wohngebäude
nach Methode
EPH-Methode
EPH eingetragten
als Referenzwert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

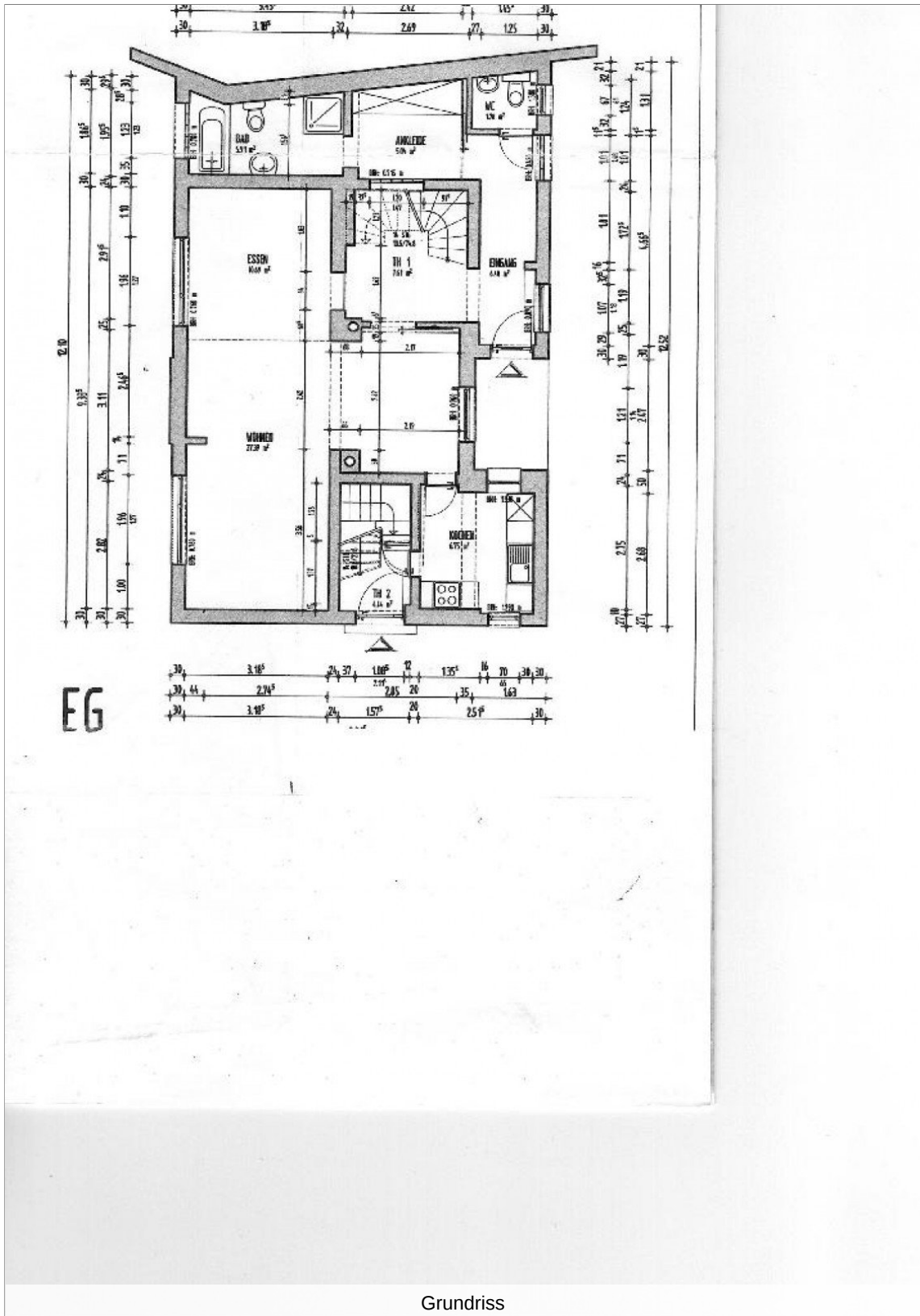
Die Energiemessverfahren vorlast für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren z.B., die im Falle zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte für ein durchschnittliches Wohngebäude (ca. 150 m² Fläche).

Angabegrenzen größer als bei den Wohnflächen des Gebäudes

Eckdaten

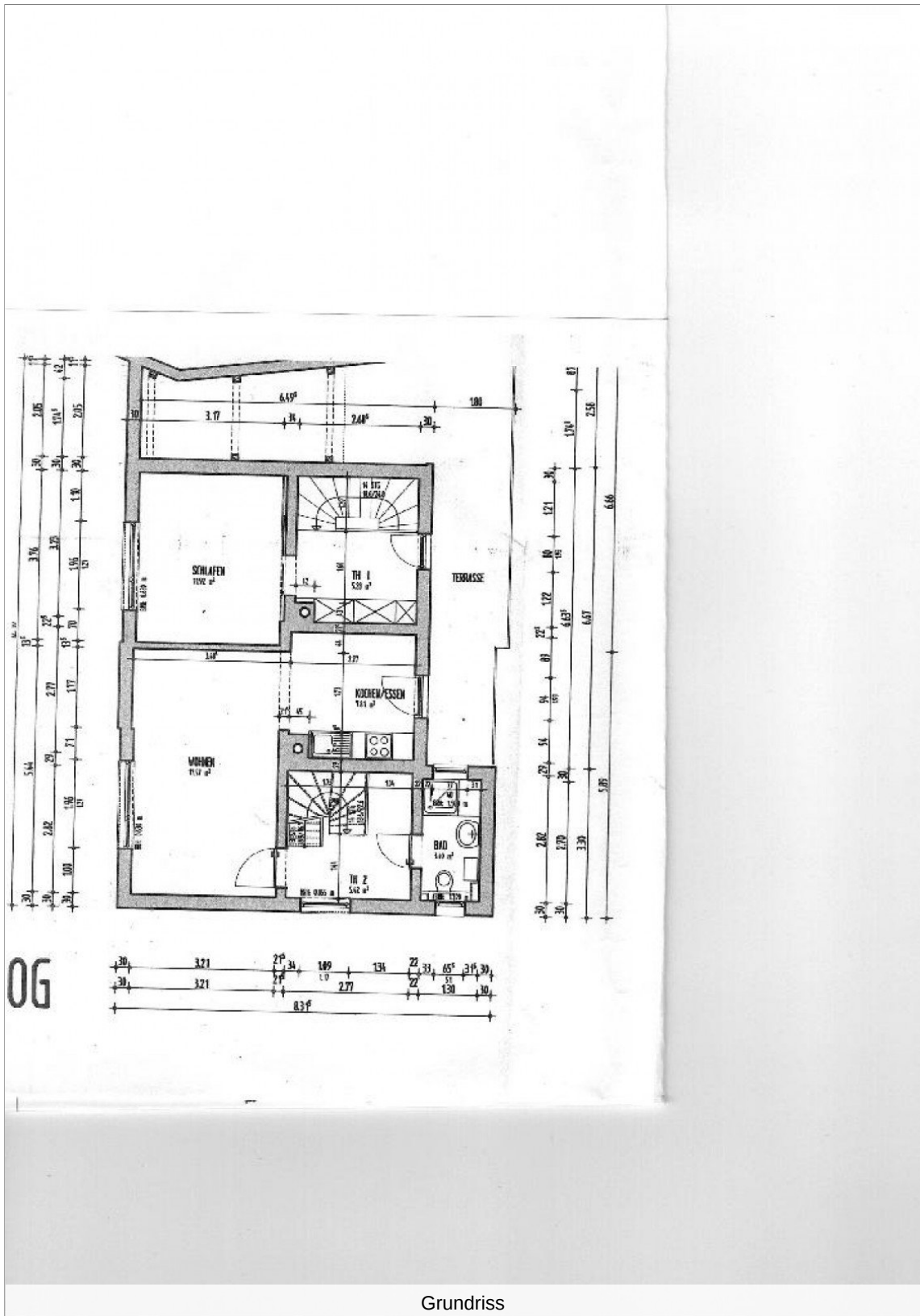
- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

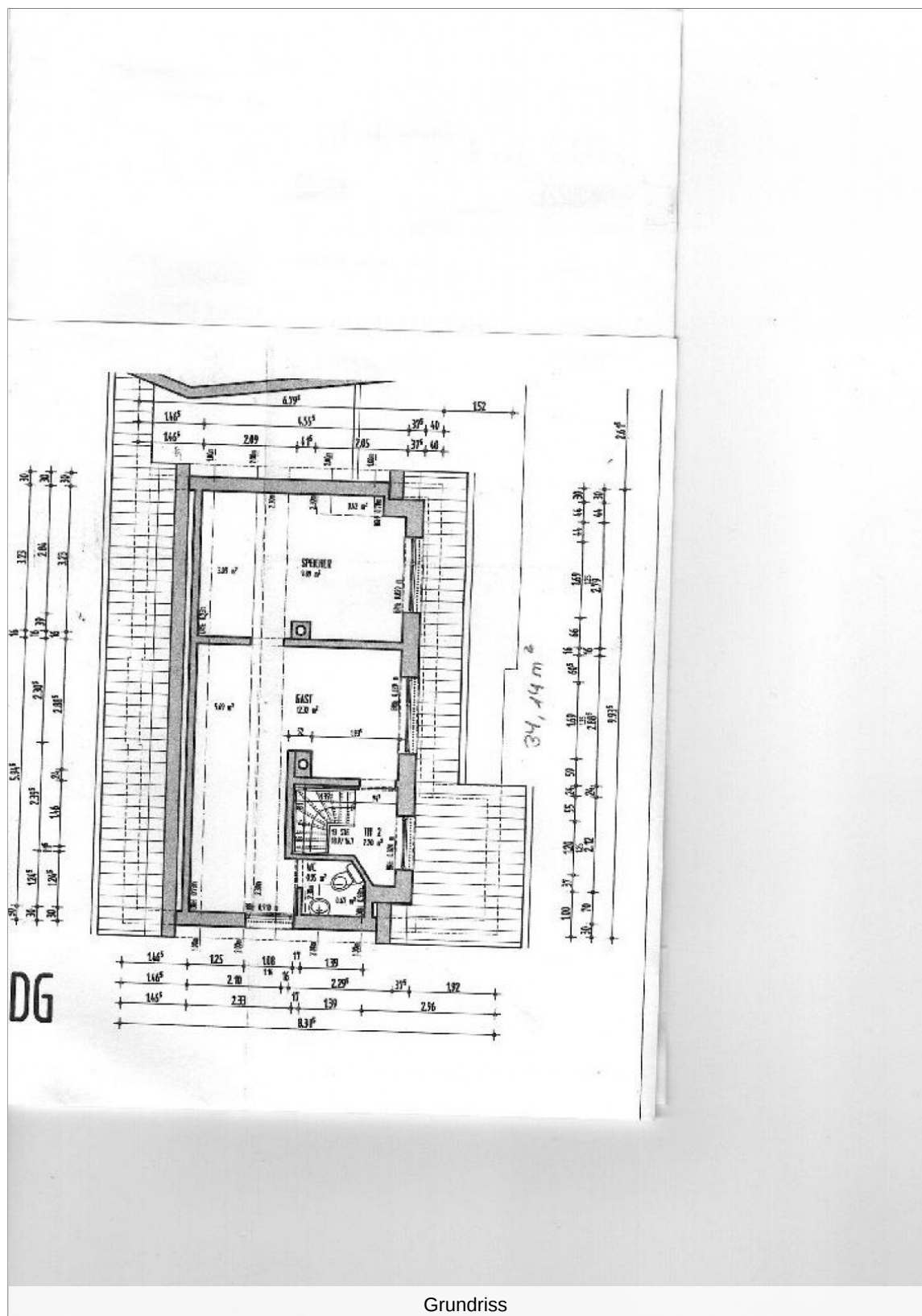
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

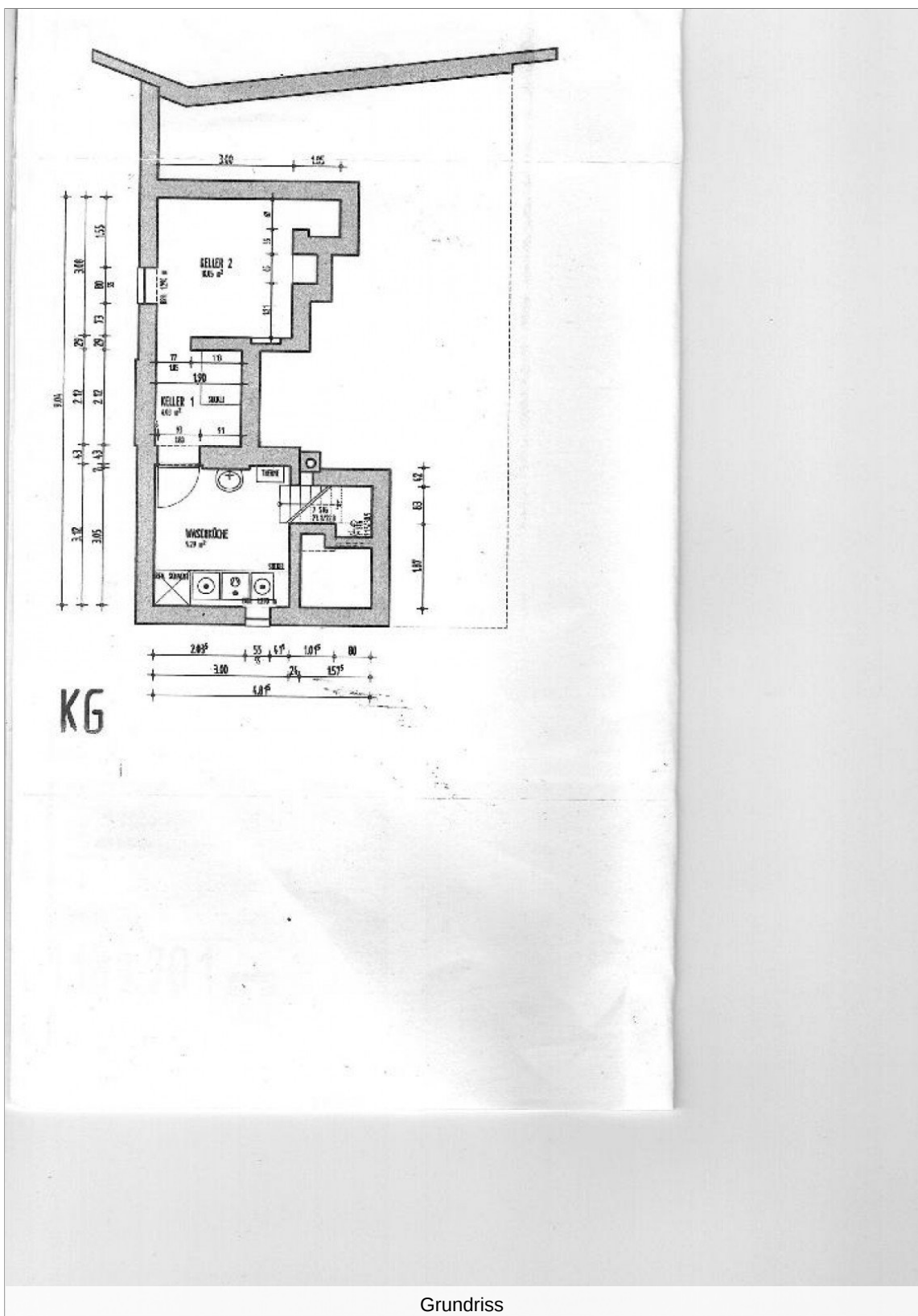
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Grundriss

Eckdaten

- > 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3008



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Solingen
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3008



Ansprechpartner:

Olaf Koppenhagen

Telefon: 0212814047

E-Mail: anfrage@immobilien-kopenhagen.de

Firmendaten:

Kopenhagen Immobilien IVD

Köppenhagen 11111
Grünewalder Str. 92

42657 Solingen

Tel.: +49 (0) 212 / 814047

Fax: +49 (0) 212 / 818153

E-Mail: info@immobilien-kopenhagen.de

Internet: www.immobilien-kopenhagen.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 128/5080/0421

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

Ihre Notizen: