

EXPOSÉ

+++EIGENTUMSTRAUM MIT RIESIGEM GARTEN+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 42659 Solingen / Burg an der Wupper

Baujahr: 1951

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 96 m²

Nutzfläche (ca.): 7 m²

Grundstücksfläche (ca.): 180 m²

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer
- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	42659 Solingen / Burg an der Wupper
Baujahr	1951
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	96 m ²
Nutzfläche (ca.)	7 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	180 m ²
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	152,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-02-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer
- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Objektbeschreibung:

Eigentumstraum mit riesigem Garten:

Heute bieten wir Ihnen eine gut aufgeteilte 4 Zimmer-Eigentumswohnung mit knapp 100 m² Wohnraum auf einer Fläche, die sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten 4 Parteienhauses aus dem Jahre 1951 befindet. Zur Wohnung gehört neben einer eigenen Einzelgarage im Hof noch eine hochwertige weiße hochglanz Einbauküche, die gesondert erworben werden kann. Das Highlight der Wohnung ist der riesige alleinige Gartenanteil der rückwärtig liegt und über den Hof des Hauses erreicht werden kann. Der Garten besticht mit einer modernen Terasse und einem Geräteschuppen. Die ca. 180 m² Gartenfläche laden als Wohlfühlzone nicht nur zu ausgedehnten Grillabenden ein. Schon im gepflegten Treppenhaus merkt man, dass die Immobilie liebevoll instand gehalten wird. Nachdem man durch den Wohnungseingang getreten ist, befindet man sich im zentralen Dielenbereich von dem man direkt die Küche, das Wc, das Badezimmer, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer erreichen kann. Das Büro befindet sich gegenüber dem Wohnzimmer. Die Räume sind alle groß, tagelichtdurchflutet und könnten verschiedenen Zwecken dienen. Das Wohnzimmer wurde mit einer gemütlichen Nische versehen und ist für den Lebensmittelpunkt prädestiniert. Das innenliegende WC ist ebenso wie das Duschbad zeitlos in weiß mit einer eleganten Bordüre gestaltet. Das Badezimmer verfügt über eine Rundekusche mit niedrigem Einstieg. Durch die 3-fach isolierte Verglasung und die Lage im 2. Obergeschoss ist die Wohnung sehr ruhig. Weiterhin gehören zu der Wohnung ein eigener Kellerraum mit 7 m² Fläche und ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller. Alles in Allem handelt es sich bei dieser Wohnung um eine optimale Gelegenheit in die eigenen sehr gepflegten Vierwände zu ziehen. Die Eigentümer würden sich über einen Käufer freuen, dem die Wohnung einen genauso guten Start ins Familienleben beschert.

Ausstattung:

- Türgegensprechanlage
- Böden: hochwertiges Laminat aus 2015
- weitere Böden: Fliesen
- 3-fach Isolierverglasung 2015
- Gaszentralheizung
- 1 Einzelgarage im Hof
- 7 m² Kellerraum
- Fahrradkeller Gemeinschaftsraum
- alleiniger Gartenanteil
- Einbauküche
- Durchlauferhitzer
- Geräteschuppen
- 4 Parteien
- Kabel- Anschluss
- Terasse 16m² aus Mai 2018

Lagebeschreibung:

Solingen ist eine kreisfreie Stadt im Bergischen Land mit ungefähr 163.000 Einwohnern und für seine Qualitätsmesser und Scheren weltweit bekannt. Seit 2014 befindet sich die Klingenstadt wieder im Wachstum und es darf davon ausgegangen werden, dass sich Solingen weiterhin positiv entwickelt.

Die Region ist infrastrukturell gut aufgestellt. Wuppertal, Leverkusen, Köln, Düsseldorf und die Städte des Ruhrgebiets sind sämtlich über die Autobahnen A3 und A46 zwischen 20 und 60 Minuten zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage. Geschäfte des täglichen Lebens sowie Kita und Schulen sämtlicher Art sind fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr ist nur eine Minute entfernt und man ist in 10 Minuten im Zentrum, welches mit dem Hofgarten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten bietet. Auch Gastronomiebetriebe wie das Olympia sind zu Fuß zu erreichen. Die Kultkneipe Tom Bombadil mit einem regelmäßigen Angebot an Konzerten sorgt für einen weiteren Freizeitausgleich. Auch Naturfreunde werden darüber erfreut sein, dass die nähere Umgebung mit großen Wäldern und Wiesen aufwarten kann und ein Spaziergang in den historischen Stadteil Burg das Angebot abrunden könnte.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 152.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine Email. Danach kann ich Ihnen gerne ein aussagefähiges Exposé mit weiteren Innenaufnahmen und Angabe der genauen Objektanschrift zusenden.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden.

Ich übernehme daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Grundrissgrafiken können aufgrund der digitalen Bearbeitung vom original Maßstab abweichen.

Im Übrigen gelten meine Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Garagenhof



Garage



Diele



Küche

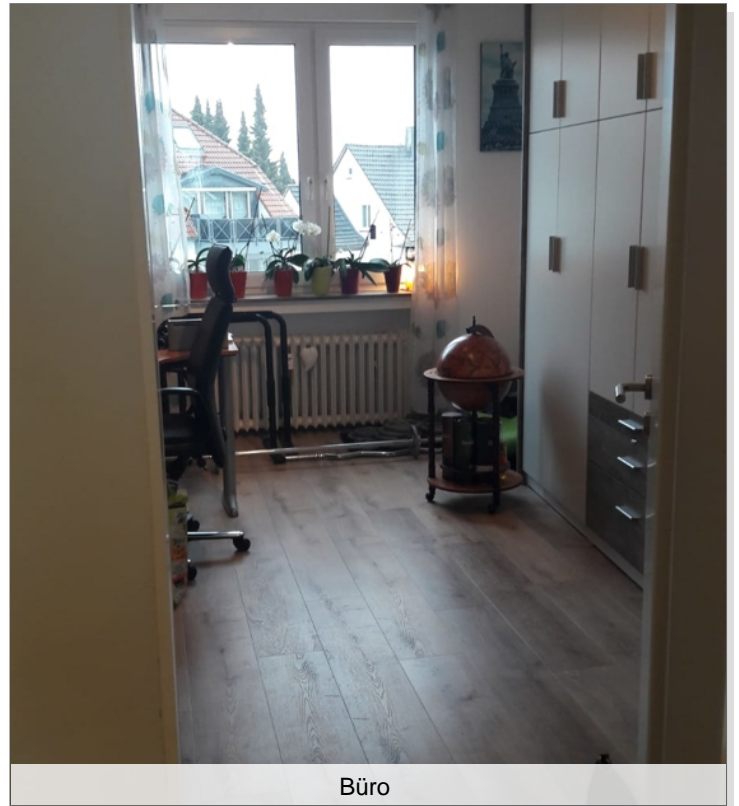
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



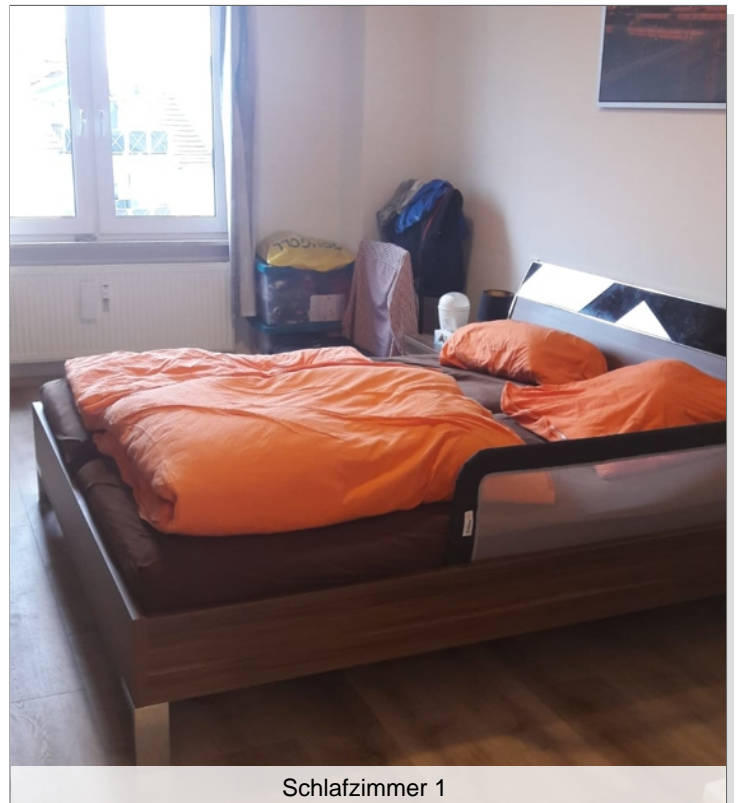
Wohnzimmer



Büro



Kinderzimmer



Schlafzimmer 1

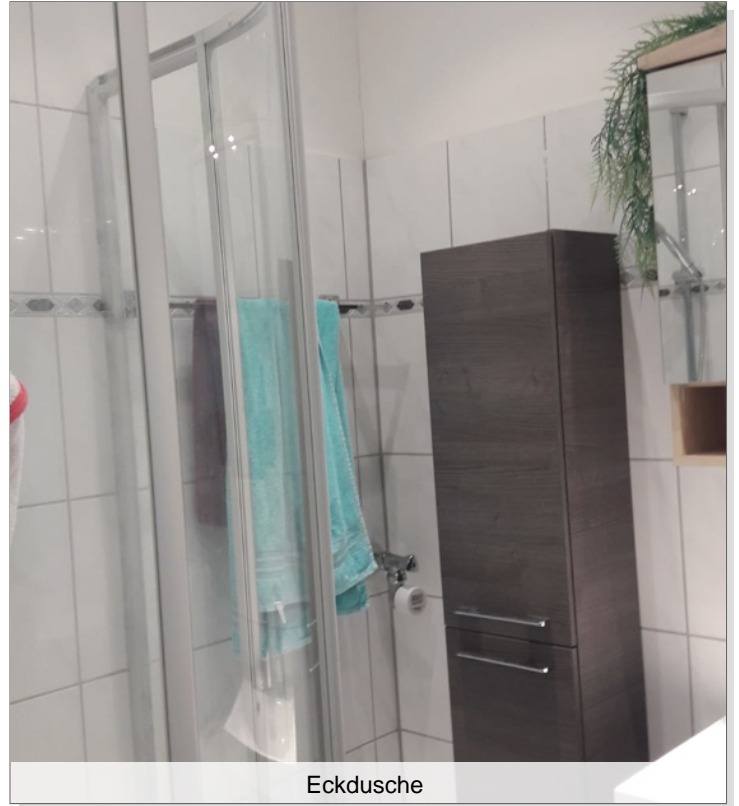
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Bad



Eckdusche



WC



Lageplan

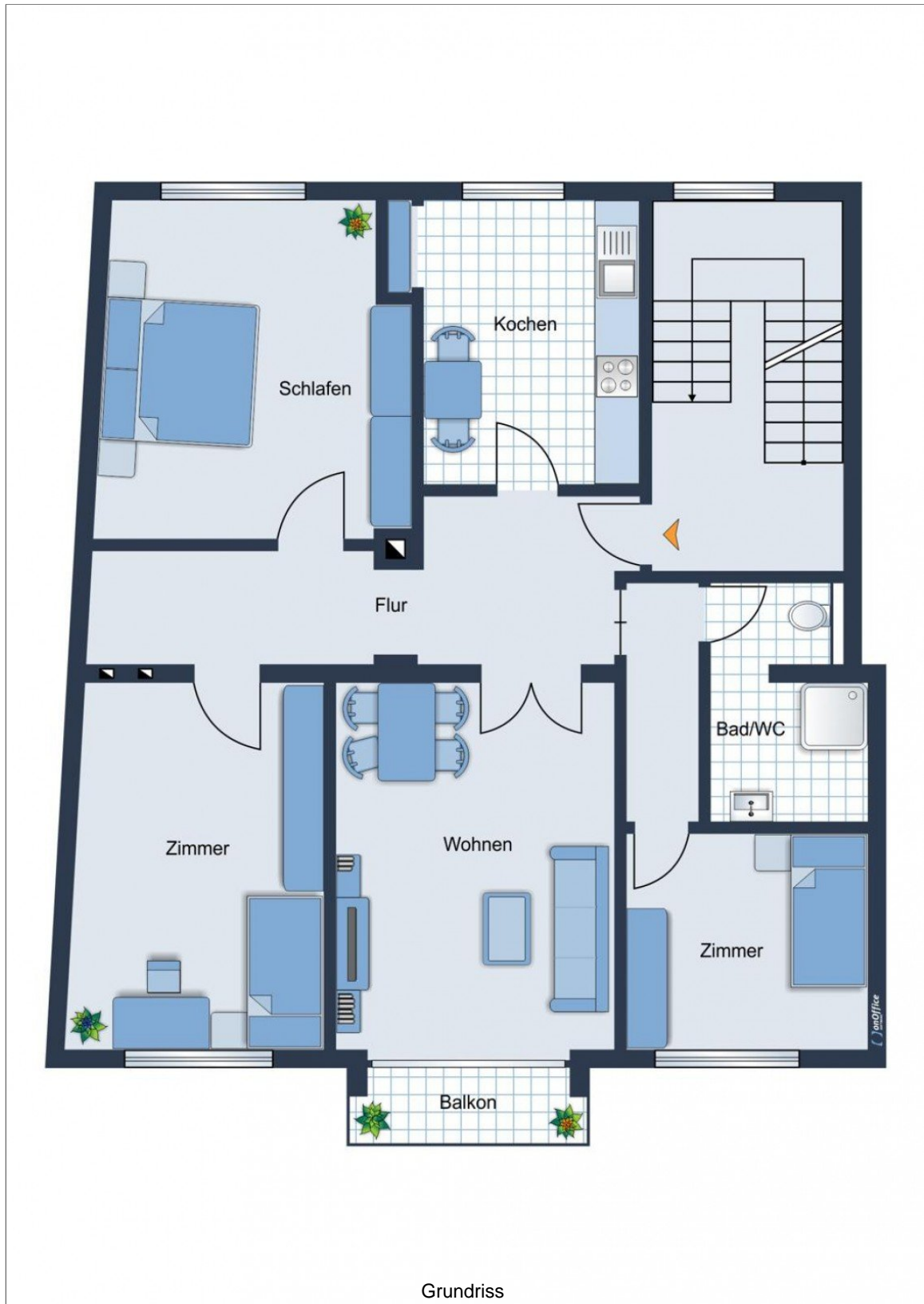
LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Burg an der Wupper
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 477



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070

Mobil: 004915254250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.**

Ihre Notizen:
