

EXPOSÉ

+++SMART (HOME) WOHNEN- LUXUS PUR IM SCHÖNEN SOLINGEN-
INKL: EBK, LOGGIA BALKON UND EDLER AUSSTATTUNG+++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 42651 Solingen / Papiermühle
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 95 m²
Nutzfläche (ca.): 36 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja

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 / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	42651 Solingen / Papiermühle
Baujahr	1920
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	95 m ²
Nutzfläche (ca.)	36 m ²
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	164 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-04-30
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitteller
Dachboden	ja

Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Objektbeschreibung:

DAS FINDEN SIE GANZ SELTEN!! Eine kernsanierte, auf einem sehr hohem technischen Niveau ausgestattete Wohnung im 1. OG eines attraktiven Altbaus.

Mit 3 Zimmern, KDB auf 95 Quadratmetern. Der Zustand der Wohnung mit originalen Stuckdecken ist neuwertig. Das sind die Highlights der Wohnung:

- modernes Bad mit bodentiefer Dusche und Fenster
- original alte Stuckdecken in den Wohnzimmern
- Erneuert wurde die komplette Hauselektrik bis in den Keller sowie alle Wasserzu- / Ableitungen.
- Kaminofenanschlußmöglichkeit im Wohnzimmer
- neue Gas-Etagenheizung im Jahre 2018 (Brennwert-Technik)
- Wohnküche
- 1 Garage mit Elektrotor plus 1 Stellplatz
- 2 Balkone
- 1 großer Kellerraum plus einem kleinen Keller
- Stellgelegenheit für Waschmaschine und Trockner in einem nahen Raum im Treppenhaus
- Dachsanierung in 8/2011

Ausstattung:

- gehobene Einbauküche;
- Bodenbeläge: Küche Fliesen
- Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Klickvinyl ausgestattet;
- Bad und Flur: hochwertige, schwarz glänzende Fliesen im Großformat 60x60 cm;
- 1 Balkon vom Schlafzimmer begehbar (kleiner Balkon / Loggia);
- 1 Balkon von der Wohnküche aus begehbar (größere Balkon);
- Badezimmer: Hänge-WC, ebenerdige Dusche mit Glasduschabtrennung und Duschpanel;
- Badarmaturen von Grohe sowie Mobiliar passend zum Fliesenfarbton;
- ein Schalter am Eingang, der den kompletten Strom in der Wohnung, bis auf den Kühlschrank, abschaltet;
- Deckenspots in Flur, Küche, Bad und Wohnzimmer;
- Türen und Türrahmen original - zwischen Schlaf- und Kinderzimmer die original zweiflügelige Schiebetür aus Holz;
- im Schlaf- und Kinderzimmer der original Stuck an den Decken und über den Türen;
- eigene Gasetagenheizung mit Fußbodenheizung in der kompletten Wohneinheit (APP-Steuerung / SMART-HOME);
- Rolläden an allen Fenstern mit Schaltern oder APP-steuerbar;
- alle Beleuchtungen sind auch in das SMART HOME Center integriert u. lassen sich per APP steuern;
- 1 Garage mit elektrischem Tor. Neber der Garage ist noch ein Stellplatz der auch zu der WE gehört;
- 2 Kellerräume gehören zur WE;
- 1 Raum auf dem Dachboden gehört auch zur WE.

-Auf halber Treppe im Hausflur befindet sich der Waschmaschinen und Trockneranschluss. Dieser Raum kann natürlich auch das Abstellraum genutzt werden.

Die derzeit vom Eigentümer geleisteten Vorauszahlungen für Strom und Gas betragen mtl. 113,00 EUR.

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 30.4.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden
Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de
Für Verkäufer kostenfrei.

Objektbilder:



Aussenansicht



Garage | Stellplatz



Küchentraum



Gaskochfeld integriert



Einbauküche

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 / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Essbereich



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon v. Wohnzimmer



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Deckenstuck



Masterbad



Deckenstuck



Masterbad



Masterbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Hauansicht Front



Bad mit bodentiefer Dusche



Balkon v. Schlafzimmer



Elektro-Installation

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

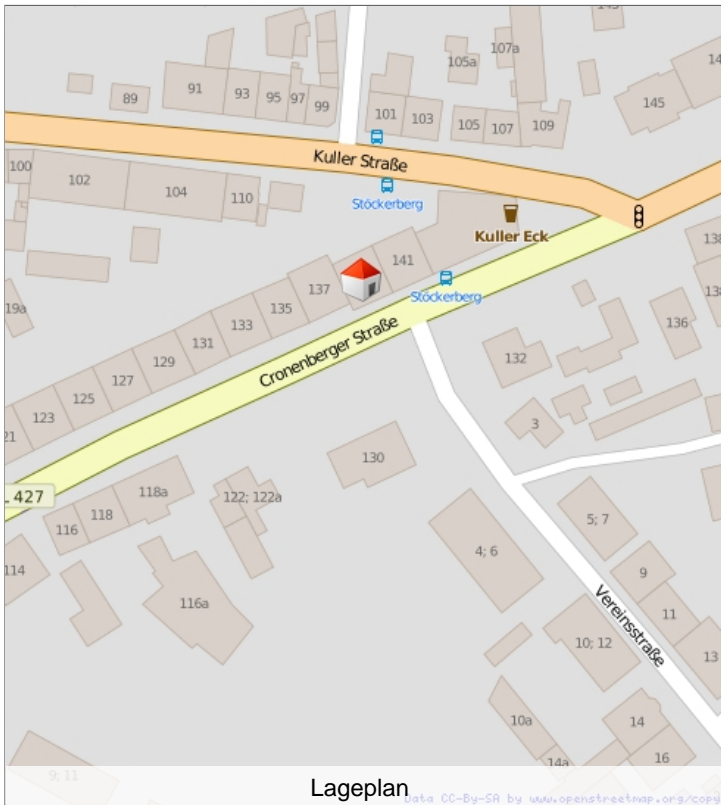
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Solingen / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522



Elektroinstallation Keller



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 / Papiermühle
- > 3,5 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 522

