

# Exposé

## Einfamilienhaus in Solingen

### Einfamilienhaus in Split-Level Bauweise



Objekt-Nr. **OM-308639**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **449.000 €**

42655 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	462,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Zeit Reserviert.

Dieses Haus liegt in Solingen-Mitte, ruhig in einem kleinen Tal in einer Hofschaf und neben dieser der Nacker Bach verläuft.

Obwohl es sehr idyllisch gelegen ist, befinden sich Kindergärten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten aller Art in der Nähe.

Zu Fuss ist die Innensstadt in ca.20 minuten zu erreichen.

Grundstück ca. 462qm

Haus in Hanglage, Split Level Bauweise

Wohnfläche ca. 138qm

Nutzfläche ca. 50qm

1 Garage mit Heizung

Parkplatz für 3 Autos

1 großes Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

1 Badezimmer mit Dusche und Wanne

3 sep. WC

1 kleines Büro

moderne Nolte- Einbauküche von 2014

Kamin im Wohnzimmer

Brennwert-Gastherme mit Photovoltaikanlage 2003 und 300liter Warmwasserspeicher

Regenwassertank 4500liter für Gartenbewässerung

Videosprechanlge

Videoüberwachungsanlage

Fußboden Wohnz.und Essz.Vollholz Kirsche

Partyraum mit Toilette

Geräteschuppen im Garten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses Haus überzeugt durch ein außergewöhnliches und großzügiges Raumkonzept.

Das freistehende Individuelle Haus ist in Hanglage auf einem 462qm Grundstück errichtet.

Neben dem unverbauten Grundstück ( Naturschutz) kommen Rehe bis an die Terrasse und die Vogelwelt lädt zum Entspannen ein.

Obwohl das Haus in einem grünen sonnigen Tal liegt, ist die Innenstadt ca. 20 Minuten fußläufig zu erreichen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, sowie Grundschule und Kindergärten sind in der Nähe.

Mit dem Auto ist man schnell auf der A3 bzw. A46.

Das besondere im Eingangsbereich ist der offene Wohn- und Esszimmerbereich, Küche mit modernen Schränken und Gerätschaften.

Gäste-WC und Aufgang zu den oberen Räumlichkeiten.

Vom hellen Esszimmer schaut man unten auf das Wohnzimmer mit dem Kamin und der großen Schiebetür zum Ost-Südwestbalkon.

Neben dem Wohnzimmer ist der Wirtschaftsraum und den zusätzlichen Zugang zum Wintergarten und Balkon

Über eine offene Treppe gelangt man vom Esszimmer zum großen Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Badezimmer im 1.OG. und weiter über eine offene Treppe zum Studio.

Aus jedem Fenster hat man einen traumhaften Ausblick ins Grüne.

Neben dem Haus gelangt man an den terrassenförmig angelegten Blumengarten, weiter zum großen

Grillplatz und einem Partyraum mit sep. WC.

Geburtstage und andere Feierlichkeiten können unabhängig vom Wohnhaus dort stattfinden.

Von dort aus gibt es noch im unteren Bereich ein Gemüsebeet, ein großes Hochbeet und einen Rasenbereich mit Geräteschuppen.

Ein 4500 Liter Erdtank dient zur Bewässerung des Gartens.

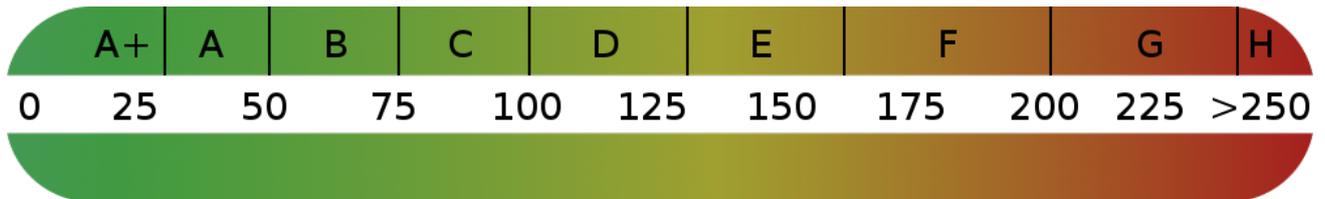
Dieses charmante Objekt ist für Menschen die im Grünen leben wollen und trotzdem stadtnah wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

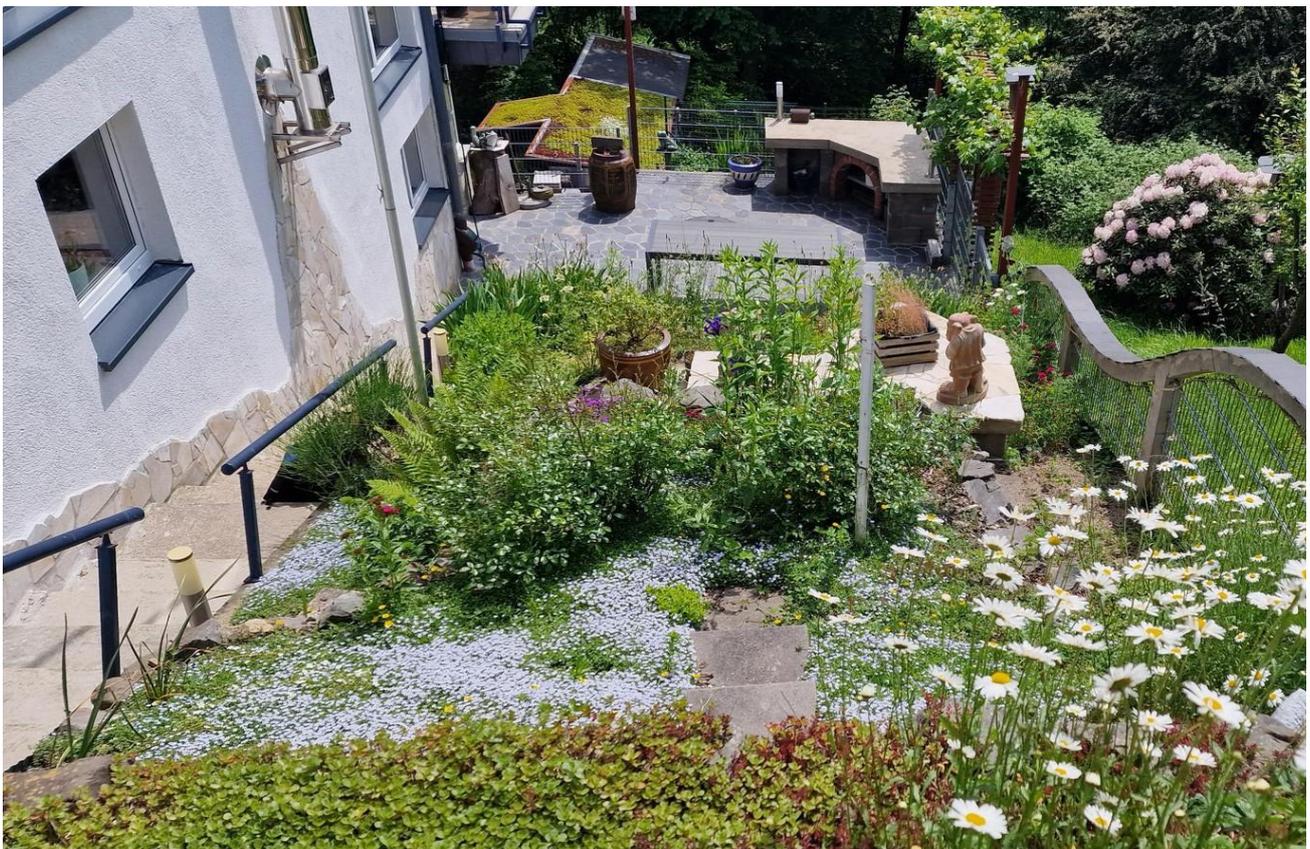
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,74 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



vom Parkplatz

# Exposé - Galerie



von der Terrasse



oben Balkon, unten Partyraum



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick Balkon



Blick zum Garten

# Exposé - Galerie



Wintergarten vom Balkon



Eingang

# Exposé - Galerie



Essbereich



Blick vom Essbereich



Wohnzimmer, Kamin

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



Essbereich, Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC, Eingang

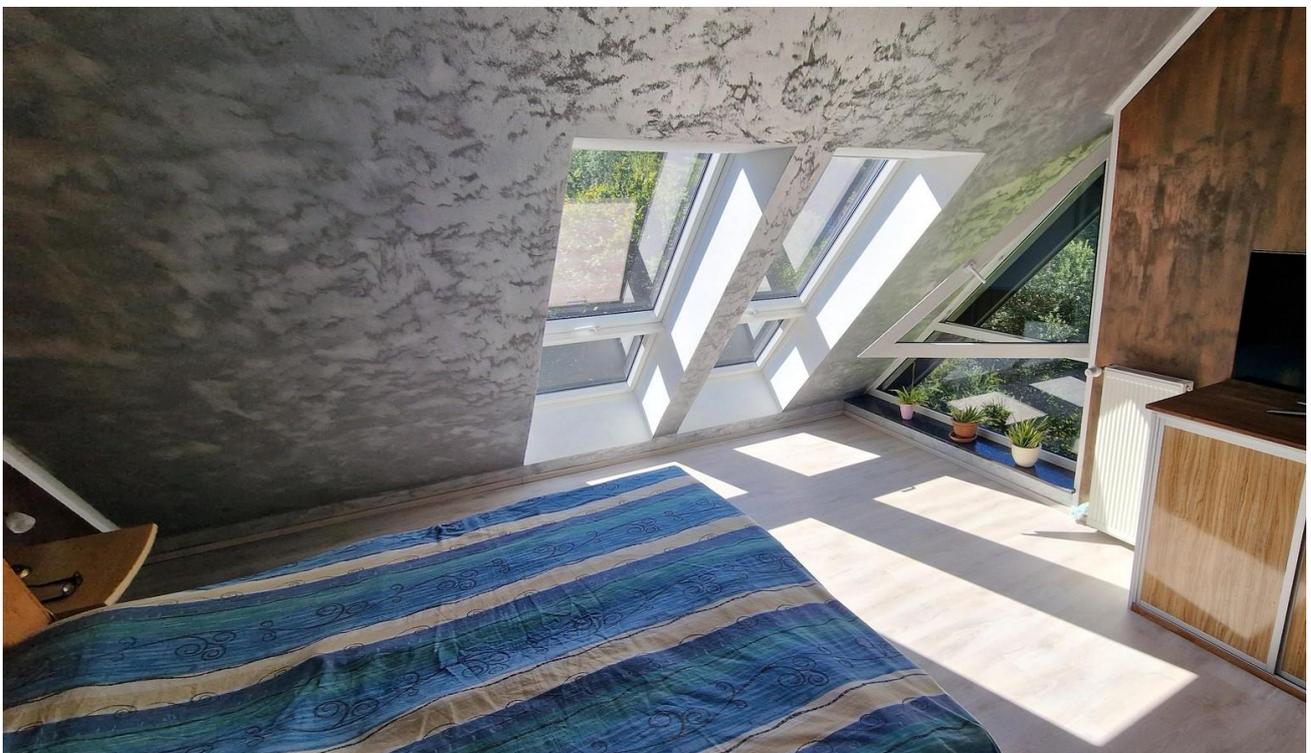


Bad im 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad im 1.OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Partyraum mit Toilette

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Balkon



Studio

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.OG



Flur 1.OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Reh