

# Exposé

## Wohnung in Solingen

**Romantische 3 Zimmer KDB, 71 qm, EBK, Garten, hell, ruhig**



Objekt-Nr. **OM-60292**

### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Neustr. 26  
42657 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	130 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer romantischen Jugendstil-Stadtvilla mit nur 3 Wohneinheiten liegt diese großzügige, romantische 3 Zimmer-Wohnung mit Luxus-Tageslichtbad (Wanne und Dusche!) im 1. Obergeschoß, hell, ruhig, in 2015 umfangreich renoviert und modernisiert.

Alle Räume mit Echtholzparkett (Bad und Küche Fliesen), Stuckdecken, Wand- und Deckenanstrich mit KEIM Biosil (allergikergeeignet), hochwertige NOBILIA-Einbauküche (neu in 2015), mit SIEMENS Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Unterschrankbeleuchtung sowie separatem Roll-/Vorratswagen.

Aufteilung:

Wohnzimmer (22 qm), Schlafzimmer mit Erker (18 qm), Kinderzimmer/Eßzimmer (14 qm), Küche, Diele, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Handtuchheizkörper.

Eigene Wasseruhr für Wohnung und Waschküche, separate Heizungsabrechnung nach Wärmemengenzähler.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über Kabelanschluß in allen 3 Zimmern, neue Sprechanlage/elektrischer Türöffner, Festnetz- Telefonanschluß in der Diele.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum sowie ein Abstellraum begehbar vom Treppenhaus.

Im Keller befindet sich auch die große Waschküche mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, sowie die Gas-Zentralheizung (Brennwert).

Der Garten hinter dem Haus steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Auf dem Grundstück befindet sich auch ein ca. 52 qm großer Kotten, der zum Abstellen von Gartenmöbeln, Grill, Fahrräder etc. allein genutzt werden kann.

Kostenlose Parkmöglichkeiten sind auf der Strasse vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Frei ab 1.12.2024.

Vermietung nur an Personen mit festem Anstellungsverhältnis, keine Hunde/Katzen, Nichtraucher bevorzugt.

Es werden nur aussagekräftige Bewerbungen mit Angabe von Alter, Beruf/Arbeitgeber etc. beantwortet. Eine aktuelle Schufa-Auskunft sollte ebenfalls vorhanden sein.

## Lage

Das Haus steht in einer ruhigen Seitenstrasse auf der Grenze von Solingen-City und Solingen-Höhscheid. Das Grünwaldzentrum mit Supermarkt, Geschäften, Apotheken und Ärzten ist ebenso in 3 Minuten Fußweg zu erreichen wie die Bushaltestelle Grünwald und der Bahnhof Grünwald.

Zur City mit dem Hofgarten-Einkaufszentrum sind es nur 10 Minuten Fußweg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Diele



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

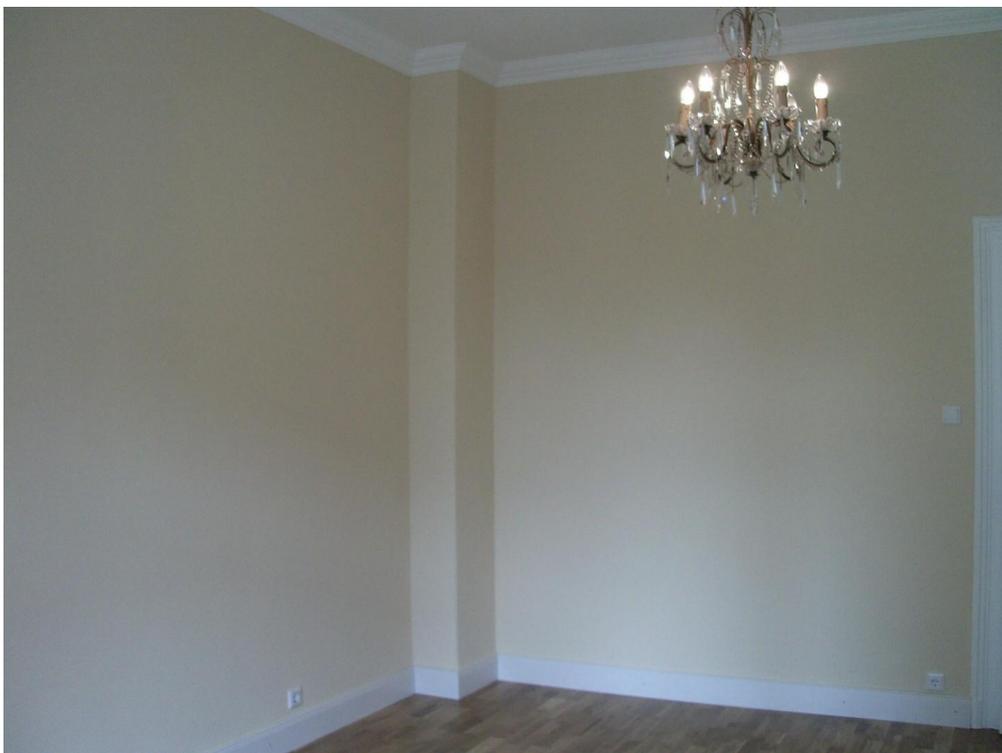


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

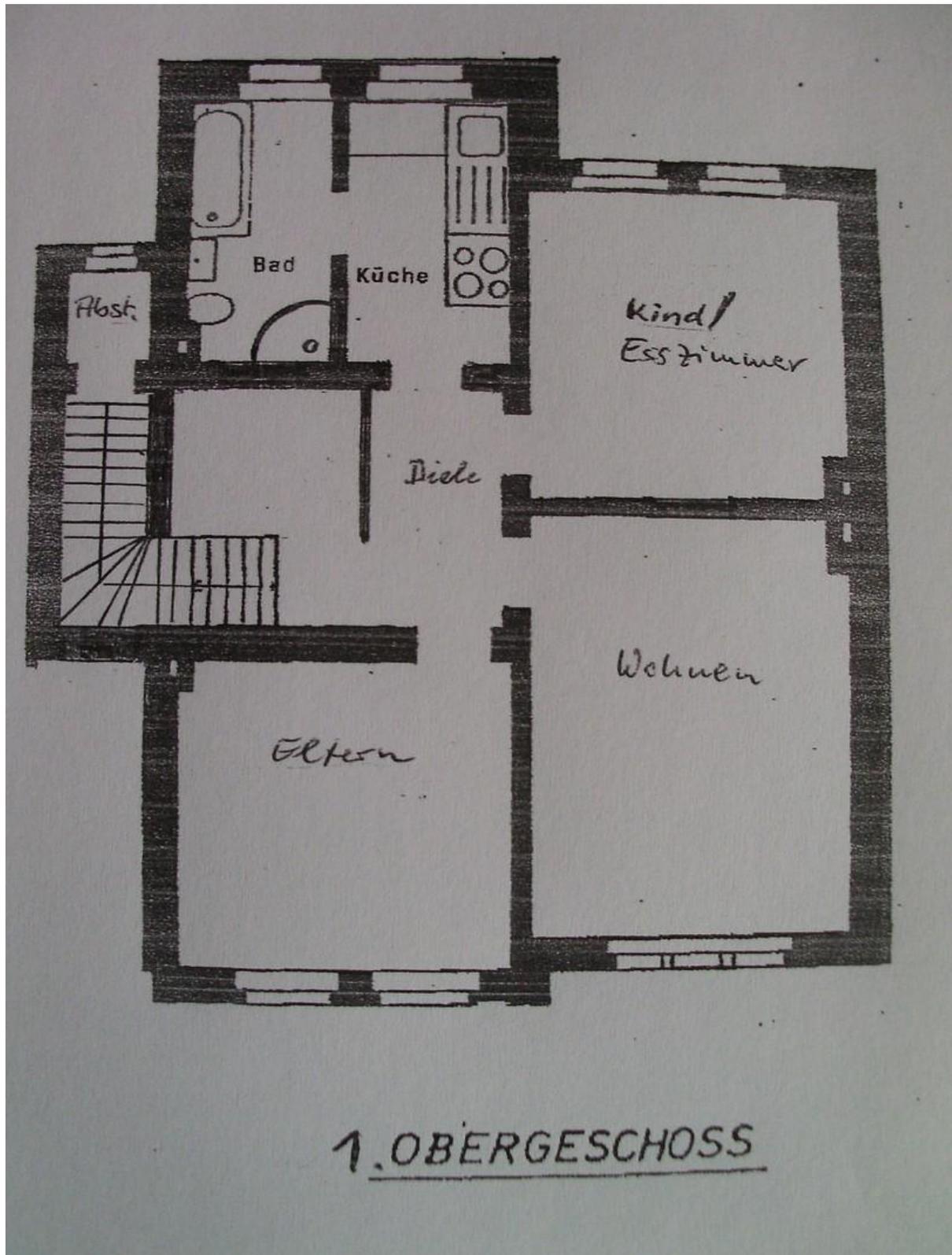


Kinderzimmer/Eßzimmer



Kinderzimmer/Eßzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriß

# Exposé - Grundrisse



Garten/Kotten