

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Solingen

**Provisionsfrei: Moderne, wunderschöne  
Doppelhaushälfte in Solingen - 3,8% Rendite**



Objekt-Nr. OM-109168

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert S.

42699 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	284,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in einer ruhigen Anliegerstraße in bevorzugter Lage von Solingen "AufderHöhe". Die Immobilie ist seit Jahren zuverlässig vermietet und bietet insbesondere für Kapitalanleger ein hohes Maß an Planungssicherheit und Inflationsschutz. Zum Kaufpreis gehört eine große Einbauküche, und eine große Markise auf der Terrasse.

**Privatsphäre & Diskretion:** Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, veröffentlichen wir die exakte Adresse sowie die Flurkarte bewusst nicht im Inserat. Wir bitten um Verständnis, dass detaillierte Standortinformationen erst nach einem persönlichen Erstkontakt und Vorprüfung der Erwerbsabsicht geteilt werden.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Aufteilung und Außenbereiche, die eine hohe Wohnqualität garantieren: Ein großzügiger Garten mit Hauptterrasse hinter dem Haus sowie eine zusätzliche Terrasse vor dem Haus. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße sichert eine langfristig gute Vermietbarkeit in einem stabilen Wohnumfeld.

- **Vertragsart:** Rechtssicherer Indexmietvertrag.
- **Ist-Miete:** 21.192,- € p.a.
- **Potenzial:** Die letzte Anpassung erfolgte bei einem VPI von 120,8. (Februar 2025) (Aktueller VPI im April 2026: 125,2)
- **Kosten:** Verkauf von privat – keine Maklerprovision

## Ausstattung

Daten gem. Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse B (54,33 kWh/(m<sup>2</sup>a)), Erdgas, Baujahr Gebäude: 2001, Baujahr Wärmeerzeuger: 2017

- Gasbrennwertheizung in 2017 eingebaut
- Einbauküche mit 4 Gas- sowie 2 Ceranfeldern.
- Praktische Einbauschränke im Schlafzimmer
- Eingebaute Garderobe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkett in allen Wohnräumen bis auf den Wohnraum im Untergeschoss
- Elektrische Rollläden
- Fliesenbelag im Eingangsbereich
- Garage mit Schwingtor vorne und hinten, Zugang zum Garten durch die Garage möglich
- Gartenhaus
- Markise

### Bauweise & Substanz

- **Massivbauweise:** Die Außenwände bestehen aus hochwertigem Porenbeton (30 cm oder 36,5 cm), was für eine gute natürliche Wärmedämmung sorgt.
- **Stabilität:** Alle Decken sind als massive Stahlbetonflachdecken ausgeführt.
- **Hervorragender Schallschutz:** Die Haustrennwände sind doppelschalig aus Kalksandstein mit zusätzlicher Dämmschicht gebaut, was einen hohen Schallschutzwert von 67 dB garantiert.

### Energetik & Klima

- Dachdämmung:** Das Satteldach ist mit einer 18–20 cm dicken mineralischen Wärmedämmung sowie einer Dampfsperre ausgestattet.
- Moderne Heiztechnik:** In den Wohngeschossen ist eine Fußbodenheizung verlegt, die für effiziente Wärmeverteilung sorgt.
- Wärmeschutzverglasung:** Es wurden Kunststofffenster mit Isolier- und Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,1) verbaut.

#### Komfort & Ausstattung

- Zwei Terrassen:** Das Objekt verfügt über eine Terrasse zur Straßenseite und eine Zweite zum Garten hin.
- Garage mit Mehrwert:** Die Fertigarage besitzt ein Deckenschwingtor, einen Elektroanschluss und eine zusätzliche Tür zum Garten.
- Sicherheit:** Die Haustür ist als Naturholztür mit einer 5-fach-Verriegelung und einbruchhemmenden Beschlägen ausgeführt.
- Hochwertige Details:** Innenfensterbänke aus Juramarmor und Außenfensterbänke aus Granit unterstreichen die Wertigkeit.

#### Außenanlagen

- Versickerungsfähiges Pflaster:** Die Zufahrt und die Terrassen wurden mit Öko-Pflaster gestaltet, was die Entwässerung optimiert.
- Zusatzausstattung:** Die Hauseingangstür ist durch ein Vordach aus einer Stahl-Glas-Konstruktion geschützt.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte nutzen Sie das Kontaktformular für Ihre Anfrage oder kontaktieren mich telefonisch.

Telefon: 0152 - 24038729

Um den Selektionsprozess für beide Seiten effizient zu gestalten, bitten wir um folgende Vorgehensweise:

- 1.**Anfrage:** Bitte hinterlassen Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten oder rufen Sie mich an.
- 2.**Qualifizierung:** In einem kurzen Telefonat klären wir erste Fragen. Wir bitten bereits hier um die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises.
- 3.**Exposé-Versand:** Nach erfolgreicher Qualifizierung erhalten Sie das vollständige Exposé inklusive Adresse, Flurkarte und detaillierten Grundrissen.
- 4.**Besichtigung:** Diese finden ausschließlich als Einzeltermine in enger Abstimmung mit den Mietern statt.

## Lage

Das Objekt liegt im Solinger Stadtteil "Aufderhöhe" in einer Seitenstraße - kein Durchgangsverkehr. (Hauptsächlich Einfamilienhausbebauung) Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar. Supermärkte sind im Nahbereich vorhanden. Ebenso Kindergarten und Grundschule.

Eine Busverbindung zum Solinger Hauptbahnhof ist nur eine Minute entfernt. Nach einer Busfahrt von ca. 5 Minuten sind diverse Bahnverbindungen vom Solinger Hauptbahnhof zu erreichen.

Den Autobahnanschluss an die A3 Richtung Köln / Oberhausen erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Die Haupt - Terrasse hinter dem Haus hat Nord - West - Lage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,33 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garageneinfahrt\_Zoom-In



Ansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Dachgeschoss



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingangsdiele 1



Hauseingangsdiele 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Garten



Wohnzimmer Blick zur Treppe

# Exposé - Galerie



EG Gäste - WC



EG Wohnküche

# Exposé - Galerie



Vordere Terasse



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Diele



DG Studio

# Exposé - Galerie



UG Badezimmer



UG Diele

# Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer



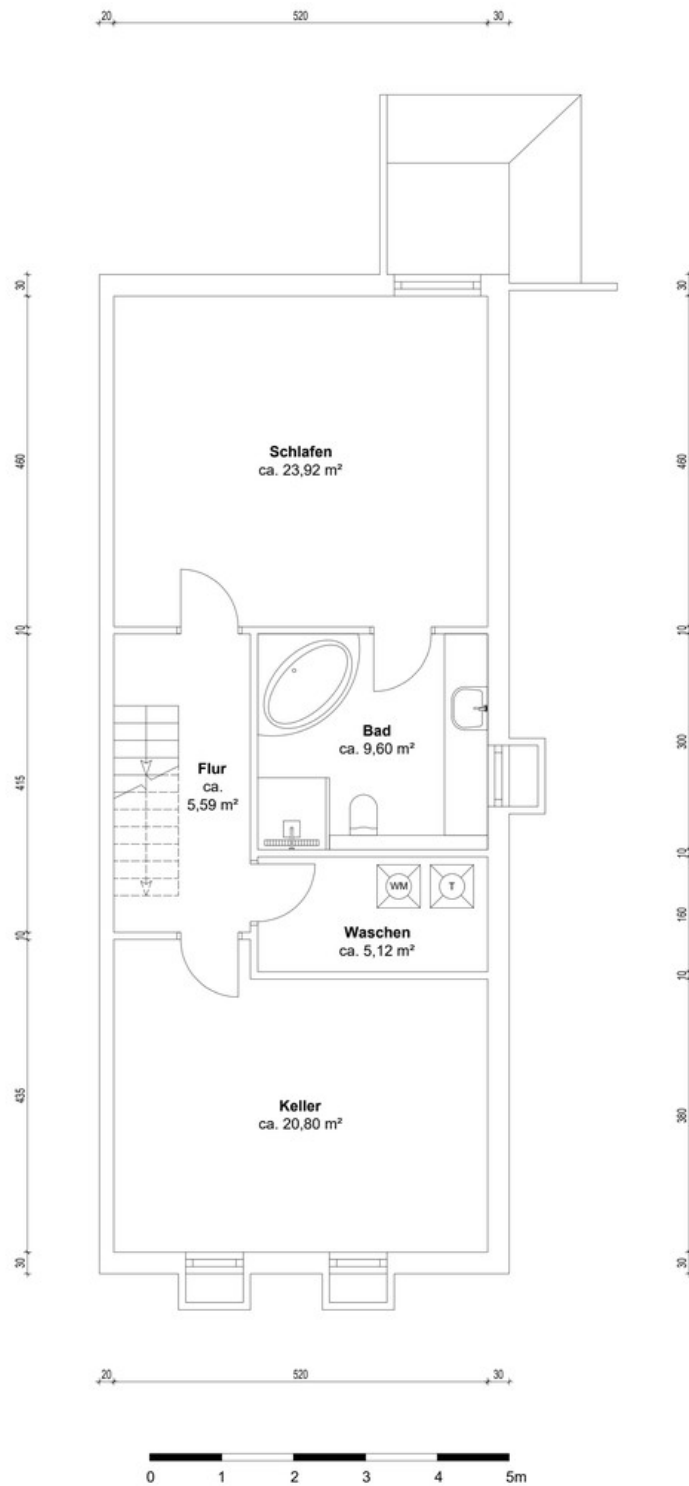
UG Waschraum

# Exposé - Grundrisse



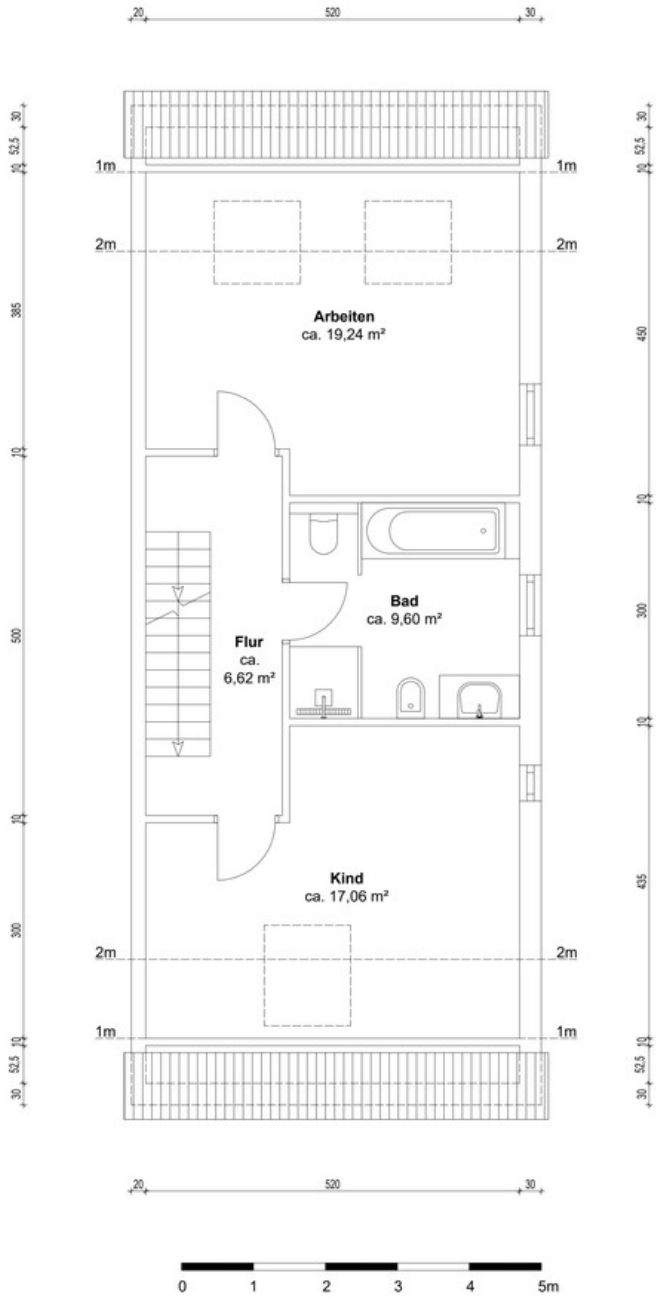
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



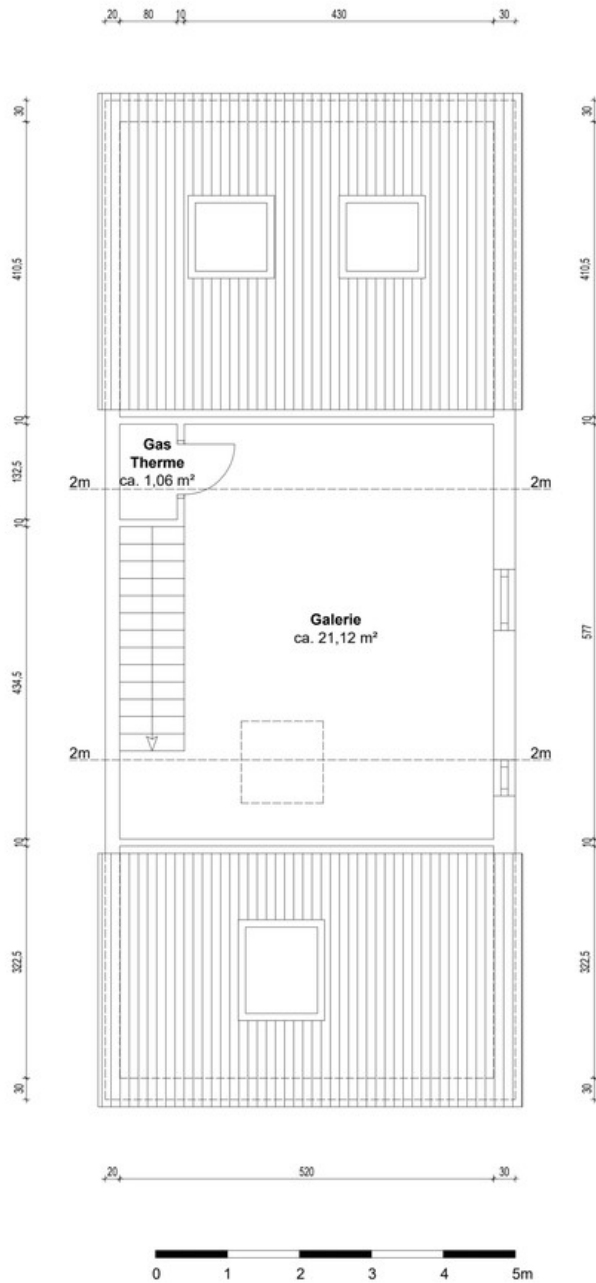
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis gültig bis 2035

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Gültig bis: 13.07.2035

Registriernummer: NW-2025-005846585

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>v</sub> )	233 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas L		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas L		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE  
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH  
Ing. (B. Eng) Walid Alrihawi  
Holwelder Straße 2a  
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers

*M. Alrihawi*

Ausstellungsdatum 14.07.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

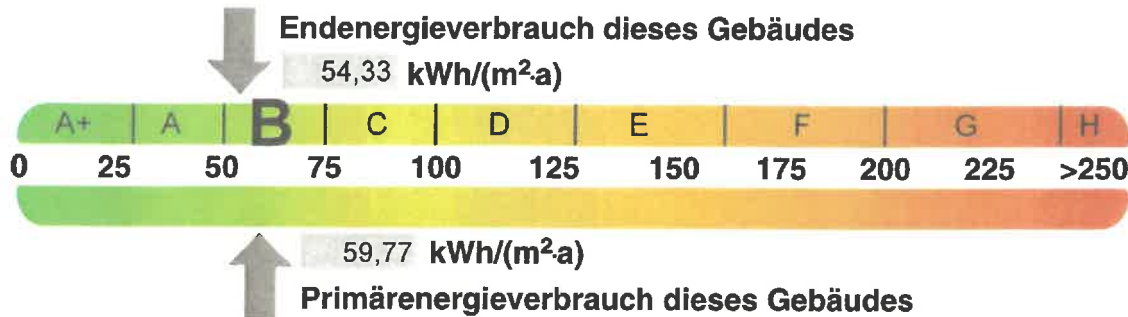
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005846585

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 13,04 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

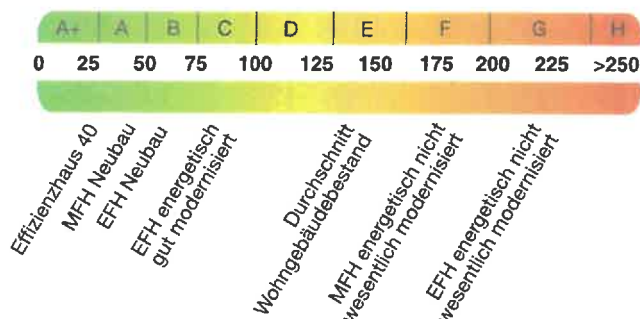
54,33 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.03.2021	28.02.2022	Erdgas L	1,1	16293	4671	11622	1,14
01.03.2022	28.02.2023	Erdgas L	1,1	11617	4671	6946	1,27
01.03.2023	29.02.2024	Erdgas L	1,1	6210	4671	1539	1,29

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises