

# Exposé

## Wohnung in Solingen

**Top sanierte Etagenwohnung in Solingen-Wald – Ihr lukratives Invest mit guter Rendite**



Objekt-Nr. OM-392809

### Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

42719 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	442 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top sanierte 82 Quadratmeter große drei Zimmer Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Solingen-Wald, nahe dem Familienbad Vogelsang.

Sichern Sie sich Ihr Immobilien-Invest in solider und hervorragend gepflegter Wohnanlage!

Kalkulieren Sie mit 4,49 % Brutto-Mietrendite bzw. 3,70 % Netto-Mietrendite und garantierter Mindestmietzeit oder länger!!!

Verkauf erfolgt ohne Provisionen direkt vom Eigentümer!

In 2024 hochwertig saniert und aktuellsten Wohnbedürfnissen angepasst.

Die Wohnung besticht zum einen durch den gepflegten Zustand, der sich im gesamten Objekt mit den fünf weiteren Eigentümer-Parteien, fortsetzt – zum anderen durch eine sehr gute Lage auf der ruhigen Gräfrather Straße in der schönen Klingenstadt.

Lichtdurchflutete Räume schaffen einen großzügigen Wohnraum mit dem gewissen Extra.

Das Echtholz-Parkett wurde aufwändig überarbeitet und versiegelt, viele stilvolle und praktische Details wurden umgesetzt – darunter die echten Stuck-Decken-Profile im Wohnraum oder die Ganzglas-Schiebetüre zur Diele.

Im Kellergeschoss steht ein 9 Quadratmeter Raum ausschließlich für diese Wohnung zur Verfügung, ein Fahrradkeller und weitere Flächen bieten genügend Raum für Lagerung und Abstellflächen. Die außerordentliche Pflege können Sie den Bildern entnehmen.

Auf dem Trockenspeicher im Dachgeschoss findet sich außerdem die Möglichkeit zur Wäschetrocknung oder auch Einlagerung von Inventar, welches nicht so häufig Verwendung findet – auch hier sehen Sie den akribisch gepflegten Erhaltungszustand.

Neueste Brennwerttechnik für Heizung- und Warmwasseraufbereitung wurde in 2024 installiert und garantiert für die nächsten Jahre unbeschwerliche Vermietung.

Der Energieausweis ist aktuell in Erstellung und zur Besichtigung vorliegend.

Generierte Kaltmiete von garantiert EUR 860,00 monatlich und das mit einem unbefristeten Mietvertrag mit solventer Mietpartei, zusätzlich vier Jahre Mindestmietzeit festgeschrieben.

Lassen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung überzeugen.

Hausverwaltungsprotokolle können gerne zur Einsicht überlassen werden.

## Ausstattung

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Zwischen Solingen-Wald und Solingen-Gräfrath in ruhiger Wohnlage auf der Gräfrather Straße gelegen.

Die Wohnung wird ausschließlich mit einer mindestens vierjährigen Mindestmietzeit der jetzigen Bewohnerin veräußert.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Detail Wohnbereich



Detail Wohnbereich

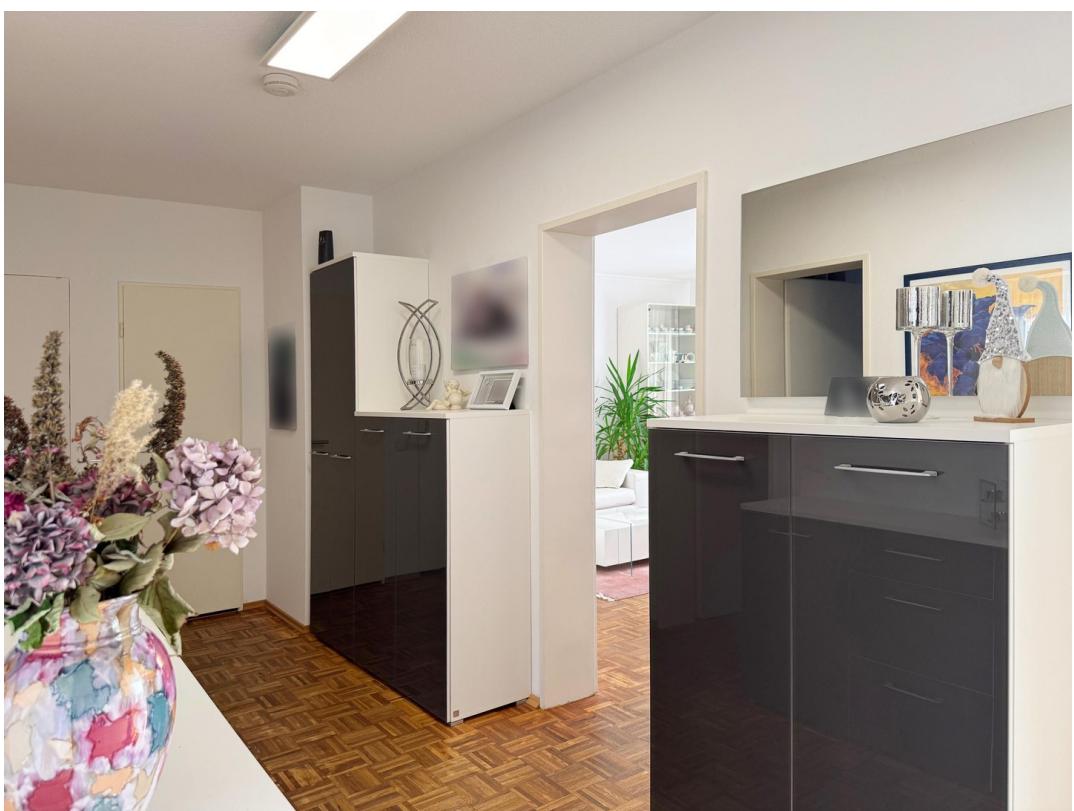


Vollglas-Schiebetüre

# Exposé - Galerie

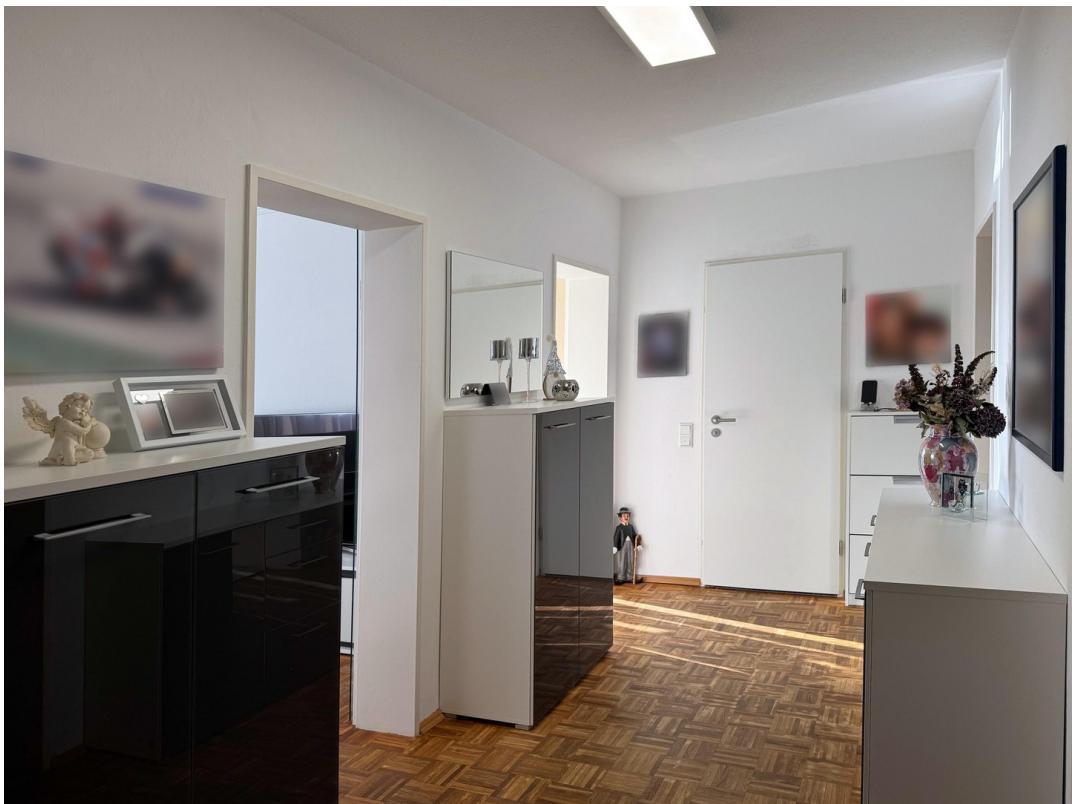


Diele

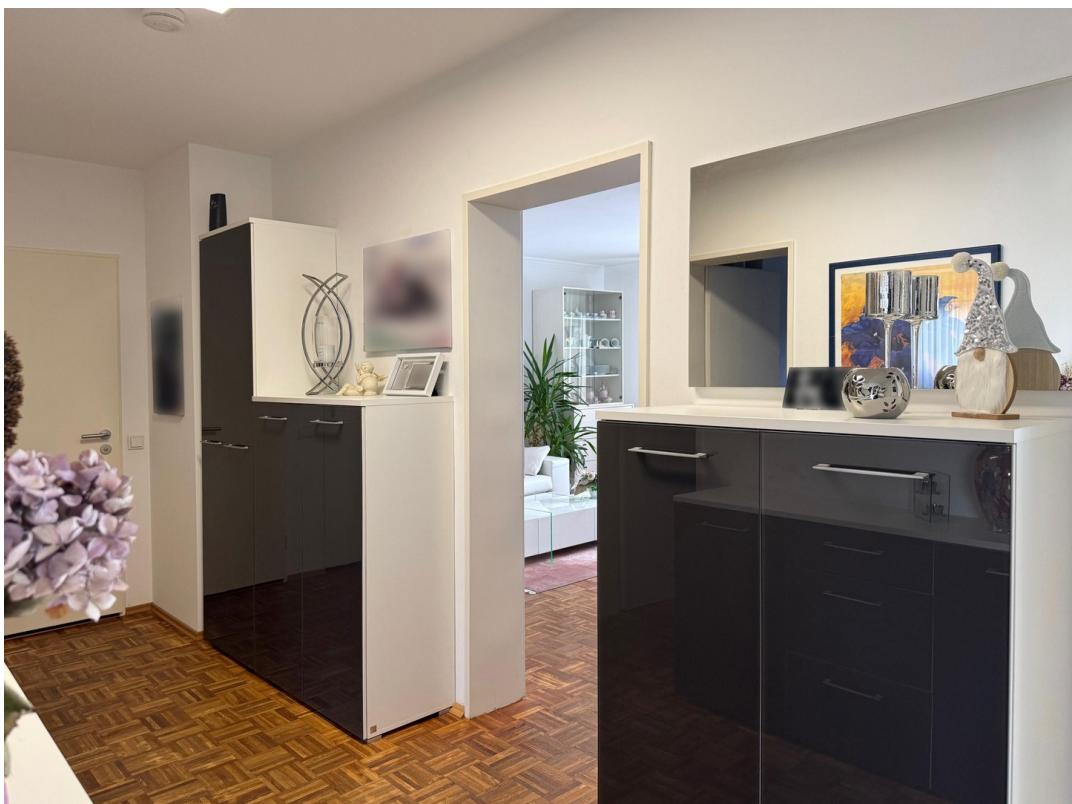


Diele

# Exposé - Galerie

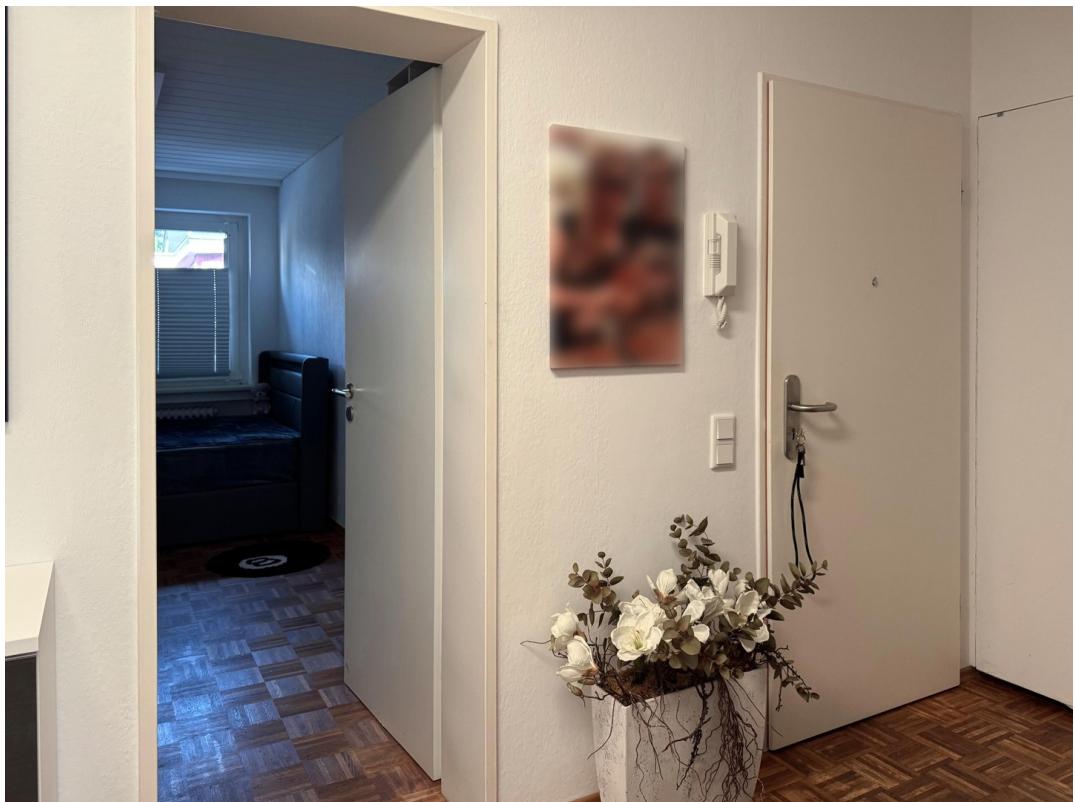


Diele

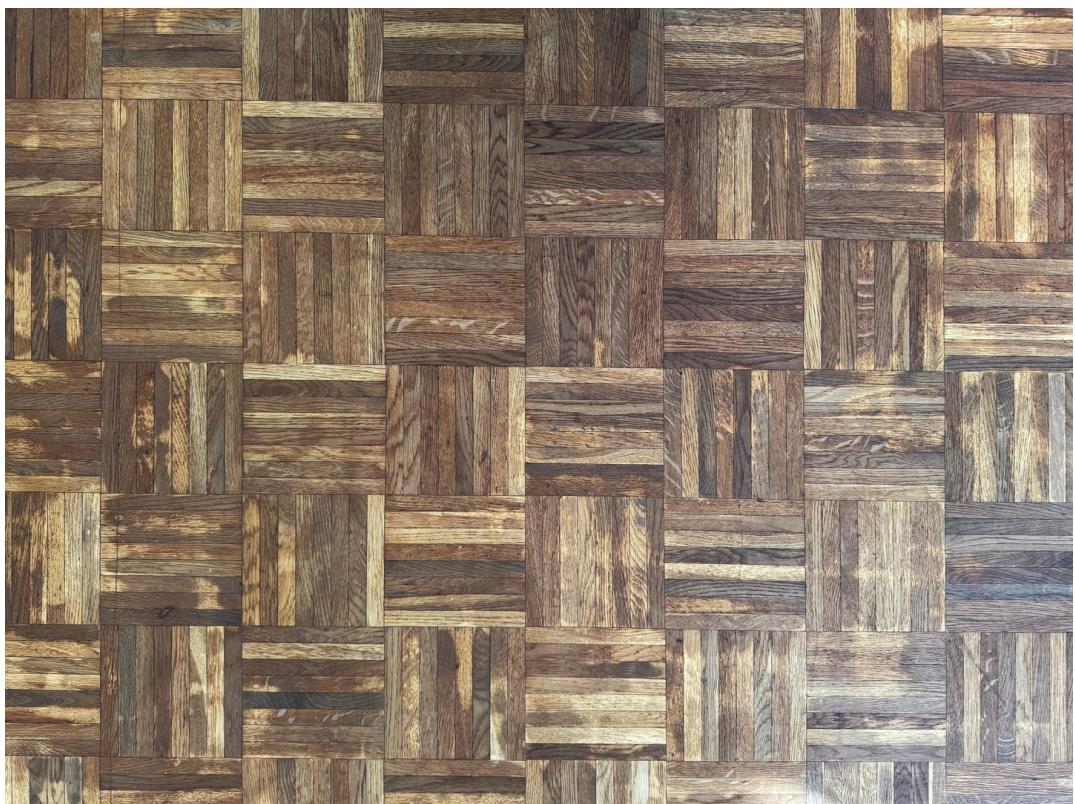


Diele Blick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Diele Blick Kinderzimmer



Überarbeitetes Echtholzparkett

# Exposé - Galerie



Diele Blick Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Blick Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Blick Balkon



Diele Blick Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Detail Gäste WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Diele Blick Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

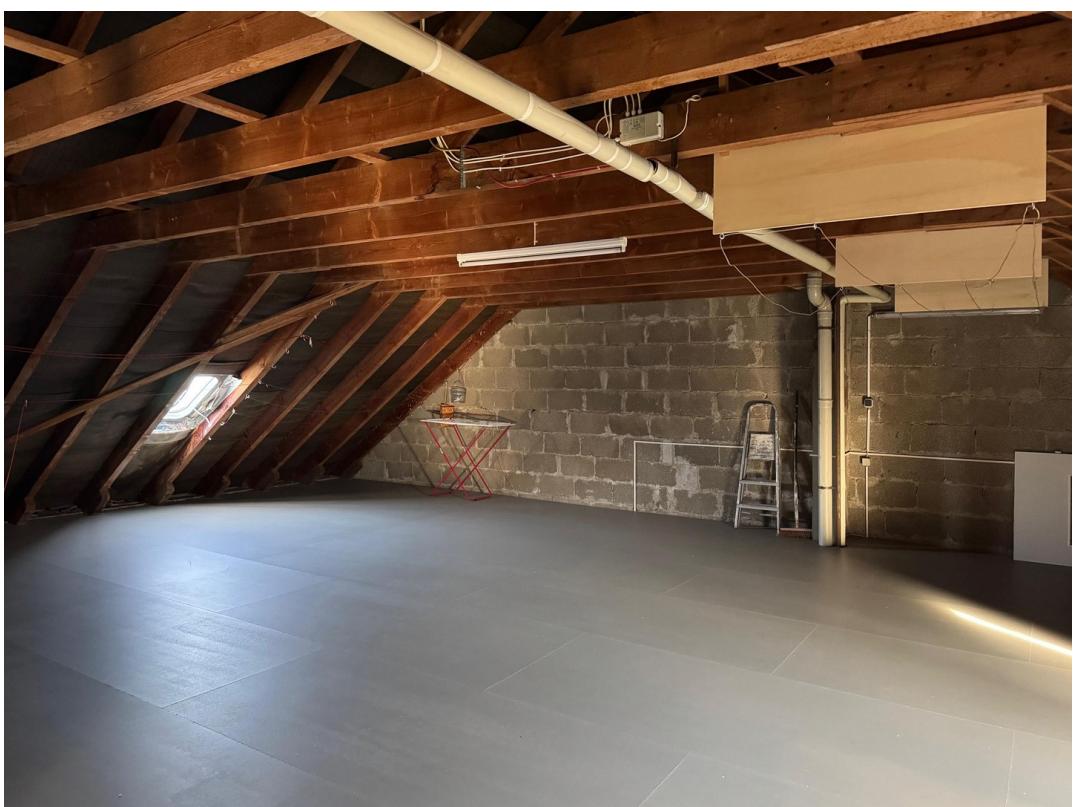
# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

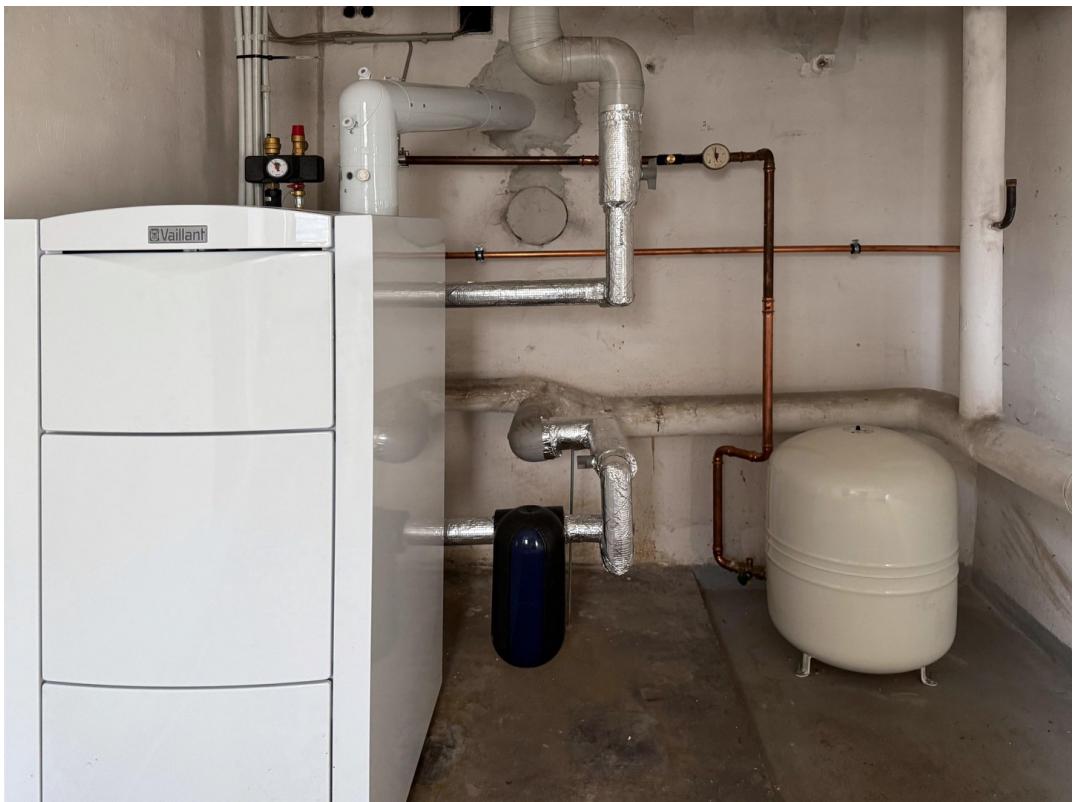


Top gepflegter Trockenspeicher

# Exposé - Galerie



Top gepflegter Trockenspeicher



Neue Brennwert-Zentralheizung

# Exposé - Galerie



Neue Brennwert-Zentralheizung



Top gepflegter Kellerbereich