

Exposé

Bungalow in Solingen

**Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und tollem
Blick aufs Landschaftsschutzgebiet**



Objekt-Nr. OM-407625

Bungalow

Verkauf: **675.000 €**

42653 Solingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.058,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	228,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der freistehende, verklinkerte Bungalow mit Einliegerwohnung steht auf einem 1.058 m² großen Grundstück in Solingen-Gräfrath/Nümmen. Das Kampa-Haus wurde 1978 errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über insgesamt 236 m² Wohnfläche.

Die Hauptwohnung bietet mit rund 168 m² eine großzügige Raumaufteilung.

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist äußerst geräumig geschnitten und hell gestaltet durch große Fensterflächen mit Aussicht auf die Weiden im Landschaftsschutzgebiet - gelegentlicher Rehbesuch inklusive. Eine gemütliche Kaminecke ergänzt den Bereich. Im angrenzenden Schlaftrakt befinden sich drei Schlafzimmer. Daneben stehen ein Arbeitszimmer, Küche, Diele und Bad sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich ein zweites Badezimmer sowie weitere Nutzflächen (ca. 85 m²), die sich gut für Hobby-, Lager- oder Hauswirtschaftszwecke nutzen lassen. Ein Gartenhaus erweitert die Abstellmöglichkeiten.

Die gemütliche Einliegerwohnung im Souterrain (68 m²) besitzt einen eigenen Eingang, zwei Zimmer, Küche, große Diele und Bad. Eine eigene Terrasse und ein separater Gartenbereich gehören ebenfalls dazu. Sie ist vermietet; der jetzige Mieter wohnt seit 2017 in der Wohnung.

Zum Haus gehören eine Doppelgarage mit elektrischen Toren sowie zwei weitere Stellplätze vor dem Gebäude. Wohnhaus und Grundstück befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Bei Einzug fallen reguläre Renovierungen und ggf. energetische Maßnahmen an. Die Küche der Hauptwohnung kann mit wenig Aufwand zu einer großzügigen Wohnküche erweitert werden.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist auf einen komfortablen und funktionalen Wohnalltag ausgelegt. Der Außenbereich umfasst einen schön angelegten und äußerst gepflegten Garten mit großer Terrasse inkl. Außenkamin und elektrischer Markise. Das Gartenhaus bietet ausreichend Raum für Gartenmöbel und -geräte.

Im Wohnbereich der Hauptwohnung wurde ein hochwertiger Granitboden verlegt. Teilweise elektrisch betriebene Rollläden erleichtern die Bedienung. Wohnbereich, Elternschlafzimmer und Büro verfügen über Klimageräte. Eine Alarmanlage aus dem Jahr 2022 bietet zusätzliche Sicherheit. Die Erdgastherme (Vaillant ecovit exclusiv) wurde 2023 erneuert.

Die vermietete Einliegerwohnung ist sehr gut geschnitten und wurde zuletzt 2016 modernisiert.

Insgesamt bietet das Haus eine großzügige Wohnsituation mit klar strukturierten Räumen, einem wunderschönen weitläufigen Grundstück und einer ruhigen und doch verkehrsgünstigen Lage mit Blick ins Grüne.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat.

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen und grünen Wohnbereich von Solingen-Gräfrath, im idyllischen Ortsteil Nümmen. Durch die Lage in zweiter Reihe und den freien Blick auf die weitläufigen Weiden des Landschaftsschutzgebiets entsteht ein besonders ruhiges Wohnumfeld, das in dieser Form selten zu finden ist. Es eignet sich besonders für Menschen, die eine naturnahe Wohnsituation schätzen, ohne dabei auf gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen Lage sehr gut: Die A46 (Anschlussstelle Haan-Ost) ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle des ÖPNV liegt gut zehn Gehminuten entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Der historische Ortskern von Solingen-Gräfrath ist nur wenige Minuten entfernt und bietet gastronomische Angebote sowie kleinere Läden und kulturelle Einrichtungen.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. So sind die Solinger Korkenziehertrasse sowie ein Pferdehof fußläufig erreichbar. Durch die direkte Nähe zu Weiden und Grünflächen ergibt sich ein Wohnumfeld, das sowohl naturnah als auch alltagspraktisch ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick Terrasse aus dem WZ



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Wohnbereich-Kaminecke

Exposé - Galerie



Kaminecke



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Alarmanlage

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

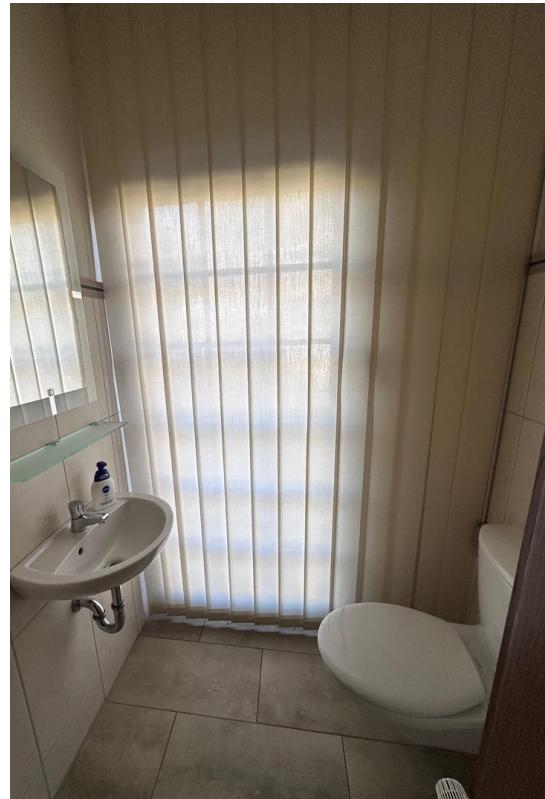


Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste-WC



Terrasse-Garten

Exposé - Galerie



Terrasse m. Außenkamin



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten/Gartenhaus

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



Garten-Blick auf das Haus

Exposé - Galerie



Garten-Blick auf das Haus



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Garten Einliegerwohnung



Garten Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



ohne-makler