

Exposé

Wohnung in Solingen

**Sehr schöne 3 Zimmer Wohnung SG-Wald/Merscheid,
Top gepflegt *provisionsfrei***



Objekt-Nr. OM-417817

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Geyer

42719 Solingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	598 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

* Wunderschöne, ruhige 3-Zimmer-Wohnung, 90qm, inkl. Küche und Garage, im Grenzbereich zwischen SG-Wald und SG-Merscheid. Provisionsfrei.

Die Wohnung und die Wohnanlage sind in sehr gutem und sehr gepflegten Zustand. Sie wurde seit Erstbezug 1994 (Baujahr 1993 laut Energieausweis) vom Eigentümer bewohnt, der die Wohnung sehr geliebt und gepflegt hat. Es besteht kein Sanierungsstau. Die Wohnung ist im dritten Stock eines vierstöckigen Hauses mit Aufzug. Die Wohnanlage besteht aus 2 Häusern mit 2 separaten Eingängen. In diesem Hausteil wohnen insgesamt 11 Parteien. Die Hausfront liegt nicht direkt an einer Straße, sondern ist durch eine private, gepflasterte Zufahrt zu erreichen.

Ausstattung

* Wohn-/Esszimmer, Balkon

Das große Wohn-/Esszimmer hat viele bodentiefe, hochwertige Holzfenster und eine Schiebetür zum Balkon, so dass Ihnen nie eine offene Balkontüre im Weg stehen wird. Die Rollos zum Balkon werden elektrisch bedient. Der Boden ist mit Parkett belegt. Im Wohn-/Essbereich befindet sich ein Erker mit bodentiefen Fenstern, der dem Raum einen besonders repräsentativen Charakter vermittelt. Sie blicken überall offen ins Grüne, niemand kann in Ihre Fenster schauen, es gibt kein "Gegenüber".

Der Balkon liegt nach Westen mit einer neuwertigen, elektrischen Markise und ist vom darüber liegenden Balkon überdacht. Die Terrassenplatten wurden erneuert und sind verfugt (kein Unkraut, kein Fugen-Schmutz).

* Schlafzimmer und Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer

Das Schlafzimmer hat genügend Platz für ein Doppelbett, einen großen Kleiderschrank und Kommoden.

Das Arbeits- und Gästezimmer kann der Größe nach auch als Kinderzimmer genutzt werden. Es hat einen eigenen Zugang zum Balkon und ein weiteres Fenster.

* Küche

Die weiße Küche grenzt an das Esszimmer. Das Mobiliar ist nicht mehr neu, aber in gutem Zustand. Die Arbeitsplatte ist aufwändig in Naturstein ausgeführt. Die hochwertige Neff-Spülmaschine ist neuwertig, auch der moderne Markenherd und der moderne Kühlschrank sind keine alten Schätzchen sowie sauber und gepflegt. Die eingerichtete Küche ist im Kaufpreis enthalten.

* Flur

Der Flur ist nicht "schlauchartig", wie man es oft hat. Auch mit Gästen steht man sich an der Garderobe nicht gegenseitig im Weg. Ein unauffälliger Wandschrank bietet Stauraum für Staubsauger, Putzmittel und vieles mehr.

* Bad und Gäste-WC

Das geräumige Tageslicht-Bad ist in sehr gutem Zustand und nicht sanierungsbedürftig. Sanitär und Fliesen haben einen neutralen Farbton und wurden penibel gepflegt. Die halbrunde Duschabtrennung aus Glas ist neuwertig. Das Bad hat keine Wanne.

Das Gäste-WC ist innenliegend. Es ist - wie das Bad - in sehr gutem Zustand.

* Keller und Waschküche

Zur Wohnung gehört ein eigener, trockener Kellerraum. Es handelt sich nicht um einen Bretterverschlag, sondern um einen abgeschlossenen Raum mit vollwertiger Tür.

In der gemeinschaftlichen Waschküche können Sie Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner unterbringen (übereinander). Für jede Partei gibt es einen eigenen Zähler. Es gibt auch einen gemeinschaftlichen Trockenraum für Ihre Wäsche.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden.

* Garage

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage. Bitte beachten Sie, dass das Garagentor relativ schmal ist und moderne, breite Fahrzeuge (insbesondere SUV) dort nicht hineinpassen. Bisher parkte ein VW T-Cross in der Garage. Das Tor öffnet elektrisch mit Fernbedienung. Die Garage ist im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

* Hinweis zu den Fotos aus der Wohnung

Die Fotos wurden im September '25 aufgenommen, als schon klar war, dass die Wohnung ab 2026 zum Verkauf stehen wird. Die Wohnung ist inzwischen vollständig geräumt und leer. Die Aufnahmen aus dem September machen Ihnen aber deutlich, mit welchem wunderschönen, offenen Blick ins Grüne man hier rechnen kann.

* Hausgeld

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt 598,- Euro. Die Wohnung wurde zuletzt vom gesundheitlich sehr angeschlagenen Eigentümer-Ehepaar bewohnt. Sie waren immer zuhause und haben auch sehr viel geheizt. Es hängt natürlich von Ihren individuellen Gewohnheiten ab, aber bei den Verbrauchskosten könnte durchaus Einsparpotenzial bestehen.

Das Hausgeld umfasst - neben den Vorauszahlungen für die Verbrauchskosten (Nebenkosten) - viele weitere Leistungen wie Instandhaltungsrücklage, Verwalterkosten, Müllentsorgung, Kosten für den Aufzug, gärtnerische Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen, Flurputz, Winterdienst, Hausmeister etc. Weil das alles gemacht wird, ist die gesamte Wohnanlage bis heute in diesem guten und sehr gepflegten Zustand.

Die Zentralheizungsanlage (Gas) wurde erst 2023 vollständig erneuert und ist vollständig bezahlt.

* Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft ist sehr unkompliziert und freundlich. Es gibt keine Querelen und man ist darauf bedacht, das freundliche Miteinander zu pflegen.

* Kontakt und Besichtigung

Melden Sie sich bitte nur, wenn Sie sich sicher sind, den Kaufpreis aufbringen und finanzieren zu können. Ihre Rahmenbedingungen und Möglichkeiten sollten Sie also im Vorfeld geklärt haben.

Die Wohnung wird provisionsfrei und ohne Maklercourtage angeboten. Entsprechend müssen wir auch die Besichtigungen selbst koordinieren. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Interessenten berücksichtigen können, die derzeit konkret in Solingen auf der Suche nach einem solchen Objekt sind. Wenn Ihre Veränderung bisher eher vage in Erwägung gezogen wird oder in der fernerer Zukunft liegt, sehen Sie von einer Besichtigung bitte ab.

Wir freuen uns über Ihre aussagefähige Nachricht. Es ist eine außergewöhnlich schöne Wohnung, in der man eine gute Zeit verbringen und sich wohl fühlen kann. Die Fluktuation im Haus ist gering, und es ist nicht die einzige Wohnung, in der seit dem Erstbezug kein Wechsel stattgefunden hat.

Ich bin Eigentümer der Wohnung und handele nicht im Auftrag von Dritten.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Erker



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnz., links Küchentür



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Küche

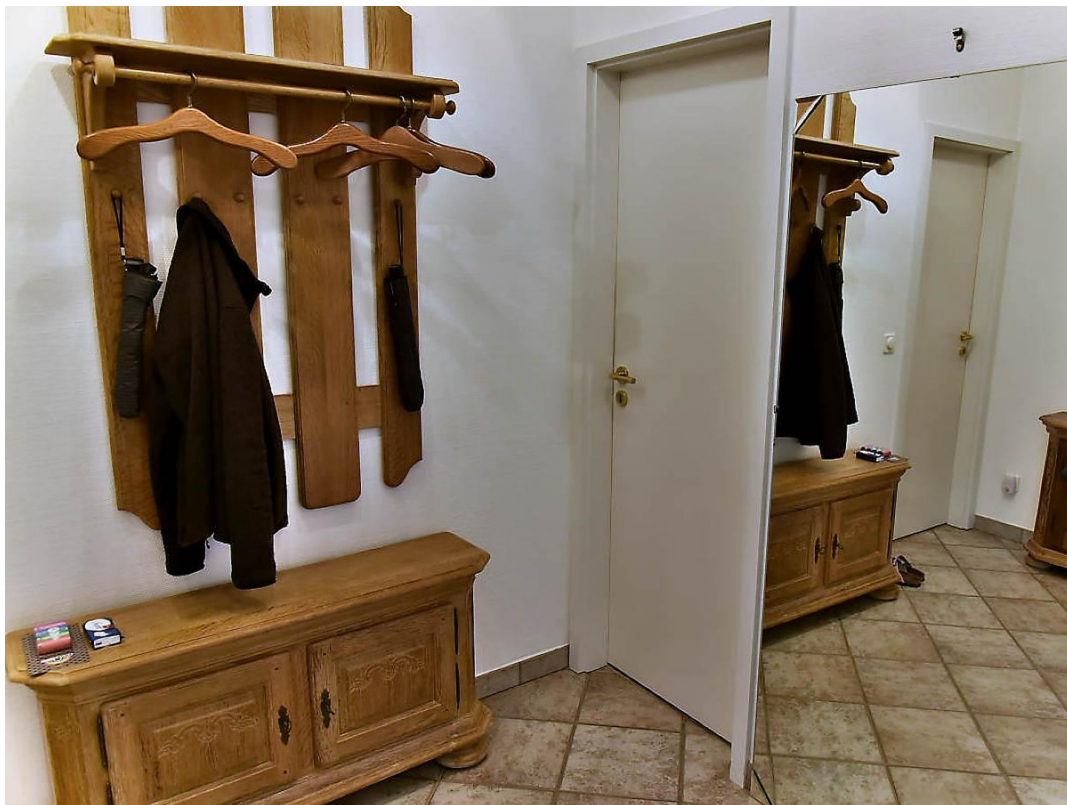


Küche

Exposé - Galerie

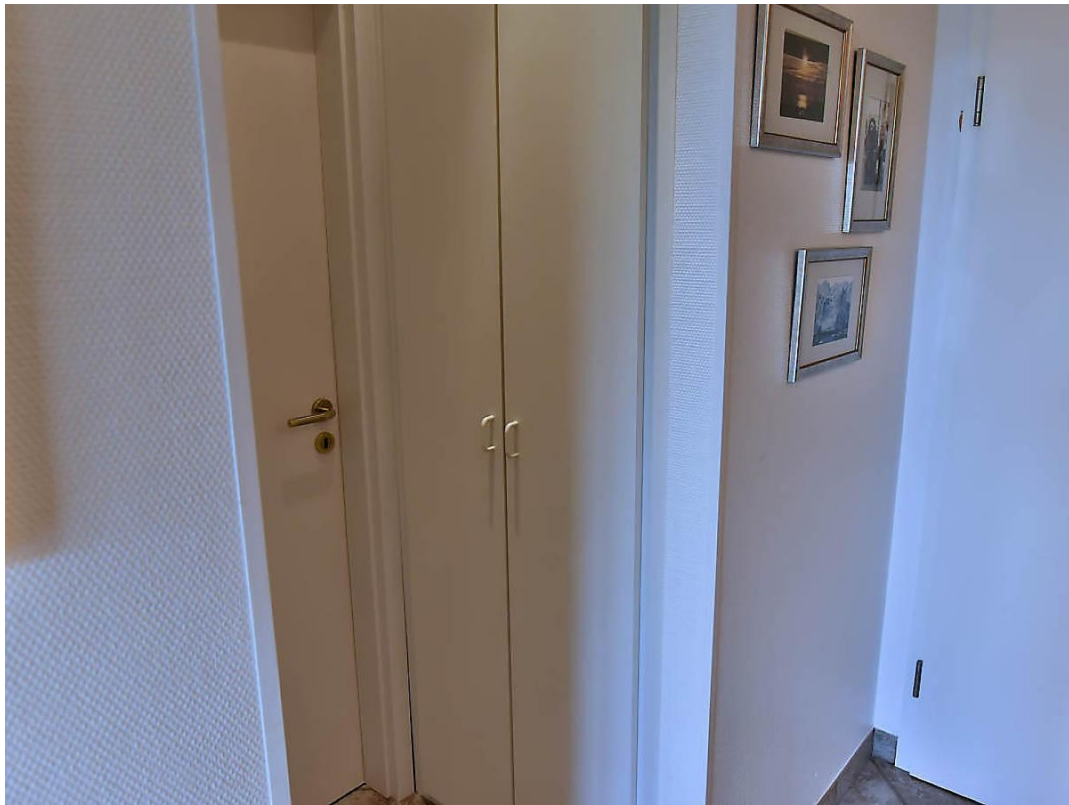


Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wandschrank



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeiten / Kinderzimmer



Arbeiten / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

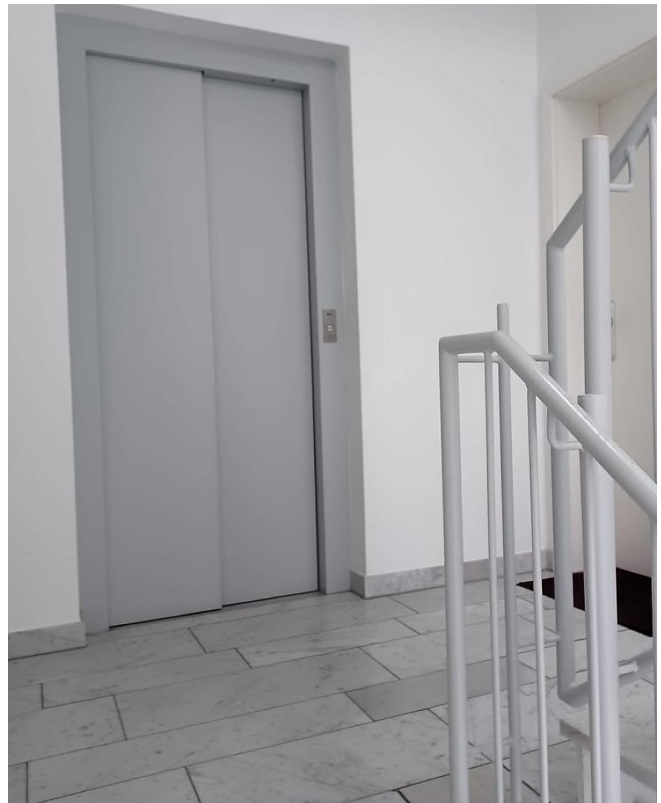
Exposé - Galerie



Gäste WC



Front, Eingang hinten



Hausflur

Exposé - Galerie



Wohnungstür