

# Exposé

## Einfamilienhaus in Solingen

### Einfamilienhaus in Privatstraße - Provisionfrei - Energiekl.A+



Objekt-Nr. **OM-418598**

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Juan Luis Espinoza López

42657 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	439,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neuwertiges, 2024 erbautes Einfamilien-Fertighaus, das modernen Wohnkomfort, Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung vereint.

Das Haus erstreckt sich über 2 Vollgeschosse sowie einen ausgebauten Dachboden (Spitzboden/Desván) und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ein durchdachtes und großzügiges Raumkonzept.

Das Grundstück umfasst 439 m<sup>2</sup>, was für Solingen und insbesondere für Häuser in privater Wohnlage deutlich über dem Durchschnitt liegt und einen großen, sonnigen Garten mit freiem Blick auf angrenzende Grünflächen ermöglicht.

## Ausstattung

Wohnkomfort & Highlights

- Baujahr 2024, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 439 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Einbauküche inkl. Geräten
- 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer + Gäste-WC + HWR
- Süd-Ausrichtung: ganztägige Sonneneinstrahlung und helle Räume
- Elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Energieeffizienter Neubau: A+ (26kwh/m<sup>2</sup>.a)
- Luftdichtheitsmessung gemäß GEG von  $e_{an50} n_{L50} = 0.69 h^{-1}$
- Fußbodenheizung in allen Räumen, perfekt abgestimmt auf das Wärmepumpensystem
- Großer Garten mit freiem Blick ins Grüne
- Überdachte 35 m<sup>2</sup> Terrasse
- Garage mit E-Auto-Ladeanschluss, 2 zusätzliche private Außenstellplätze auf dem Grundstück
- Privates, ruhiges Wohnumfeld ohne Verkehrslärm
- Fenster mit 3 fach Verglassung
- Be und entlüftungsanlage Pluggit

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Verfügbare Unterlagen

Folgende Dokumente liegen bereits vor und können dem Käufer zur Verfügung gestellt werden:

- Grundrisse & Baupläne
- Wohnflächenberechnung
- Baugenehmigung

- Flurkarte / Lageplan
- Energieausweis
- KfW-55 Effizienz-Nachweise
- Datenblatt der Wärmepumpe
- Ergebnis des Blower-Door-Tests

Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Bei Fragen bitte rufen and +4915162444194

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen und familienfreundlichen Wohngegend in Solingen (NRW).

Das Haus liegt in einer privaten Anliegerstraße, die ausschließlich den 5 angrenzenden Eigentumsparteien dient. Es besteht ein grundbuchlich gesicherter Miteigentumsanteil an dieser Privatstraße (Zufahrt), wodurch ein verkehrsberuhigtes und exklusives Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr garantiert ist.

Die Lage überzeugt durch Nähe zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während die direkte Umgebung von Gärten und Grünflächen geprägt ist.

### ÖPNV

- Bushaltestellen: 2 min fußweg
- Bahnhof: 10 min fußweg

### Einkaufsmöglichkeiten & Zentrum

- Penny: 10 min fußweg
- Rewe: 4 min mit Auto - 15 min fußweg
- Apotheke: 4 min mit Auto - 15 min fußweg
- Tankstelle: 1 min mit auto
- Groß einkaufscenter: 3 min mit Auto
- Kita

Meist innerhalb von 5–10 Min. Entfernung erreichbar (zu Fuß oder mit dem Rad/Auto).

- Grundschulen / weiterführende Schulen

ca. 5–10 Min. mit dem Auto oder ÖPNV.

- Autobahn A3 (Anschlussstelle Solingen / Landwehr)

Die A3 (große Nord-Süd-Verbindung zwischen Köln und Frankfurt) ist über Solingen-Landwehr erreichbar:

ca. 10–15 Min. mit dem Auto je nach Verkehr.

- Entfernung zu großen Städten (Auto)

### Köln

ca. 35-40 km → etwa 30–45 Min. mit dem Auto je nach Verkehr.

### Düsseldorf

ca. 30-35 km → ca. 35–45 Min. mit dem Auto je nach Route/Verkehr.

Wuppertal

ca. 10-15 km → ca. 15–25 Min. mit dem Auto.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie

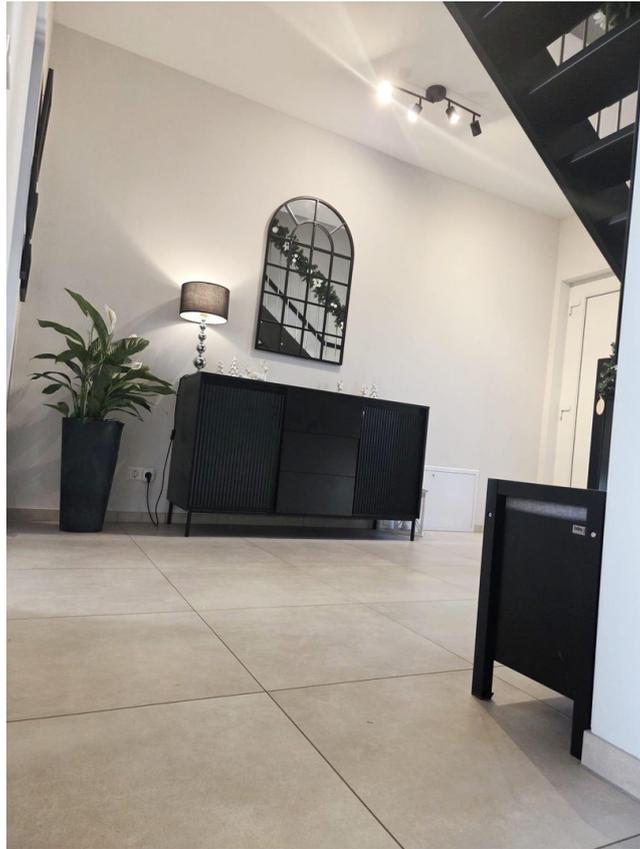


Haus Recht



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flür EG

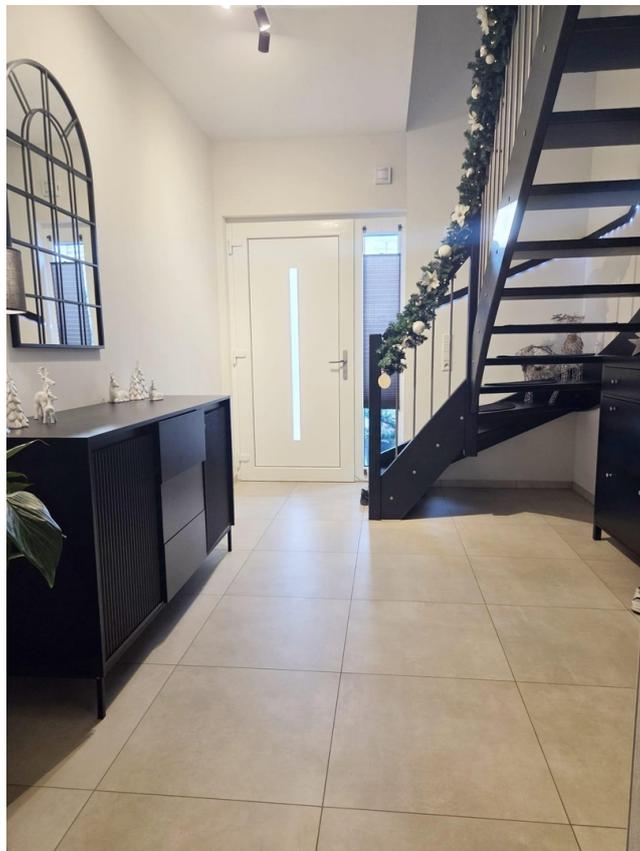


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flür EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

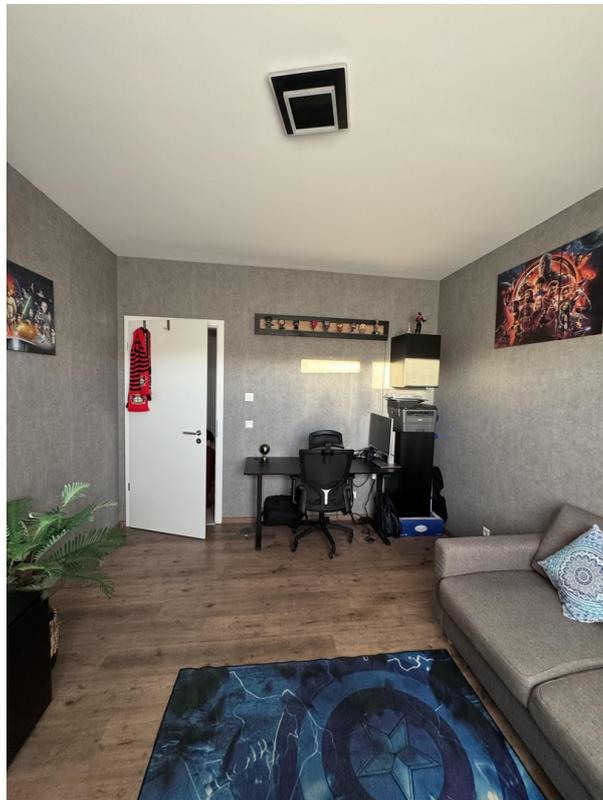


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Einbauküche

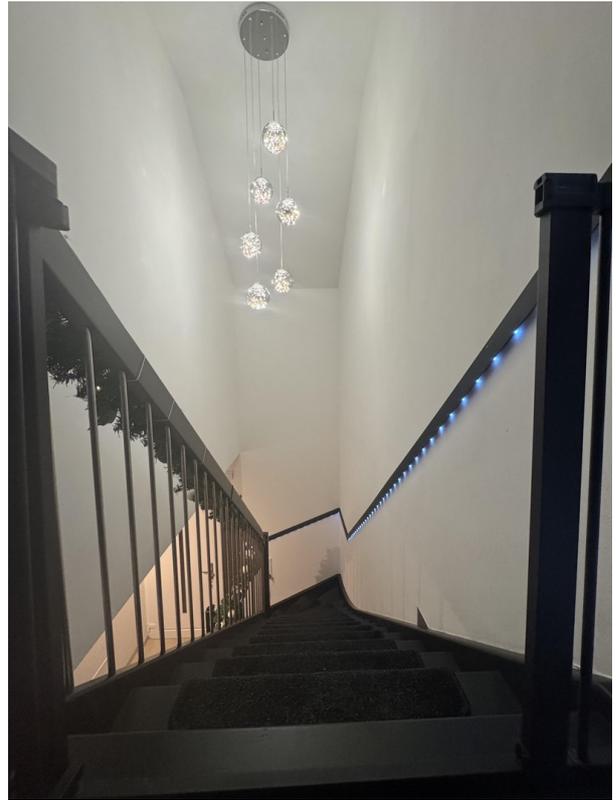


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Treppe



Garten

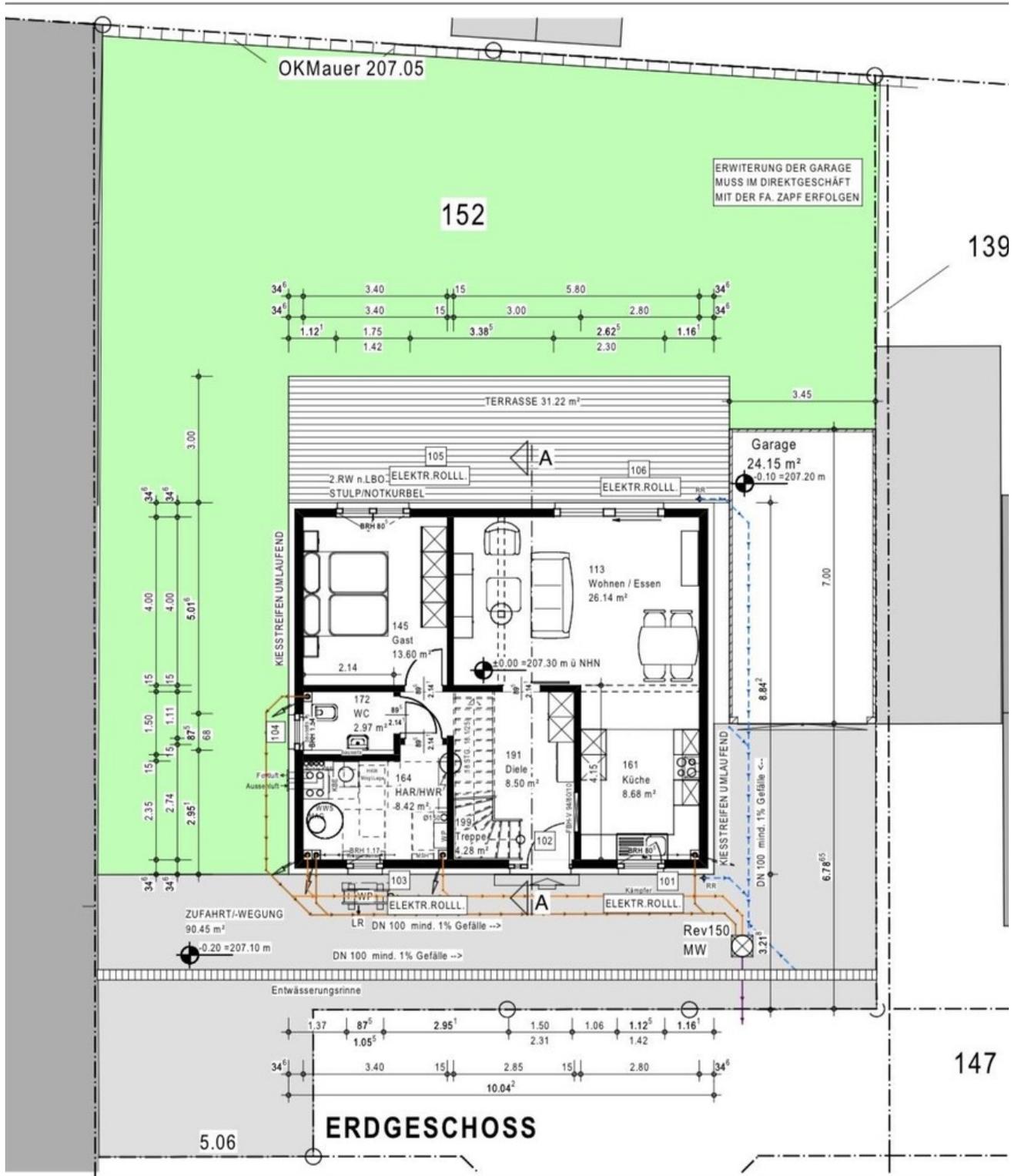
# Exposé - Galerie



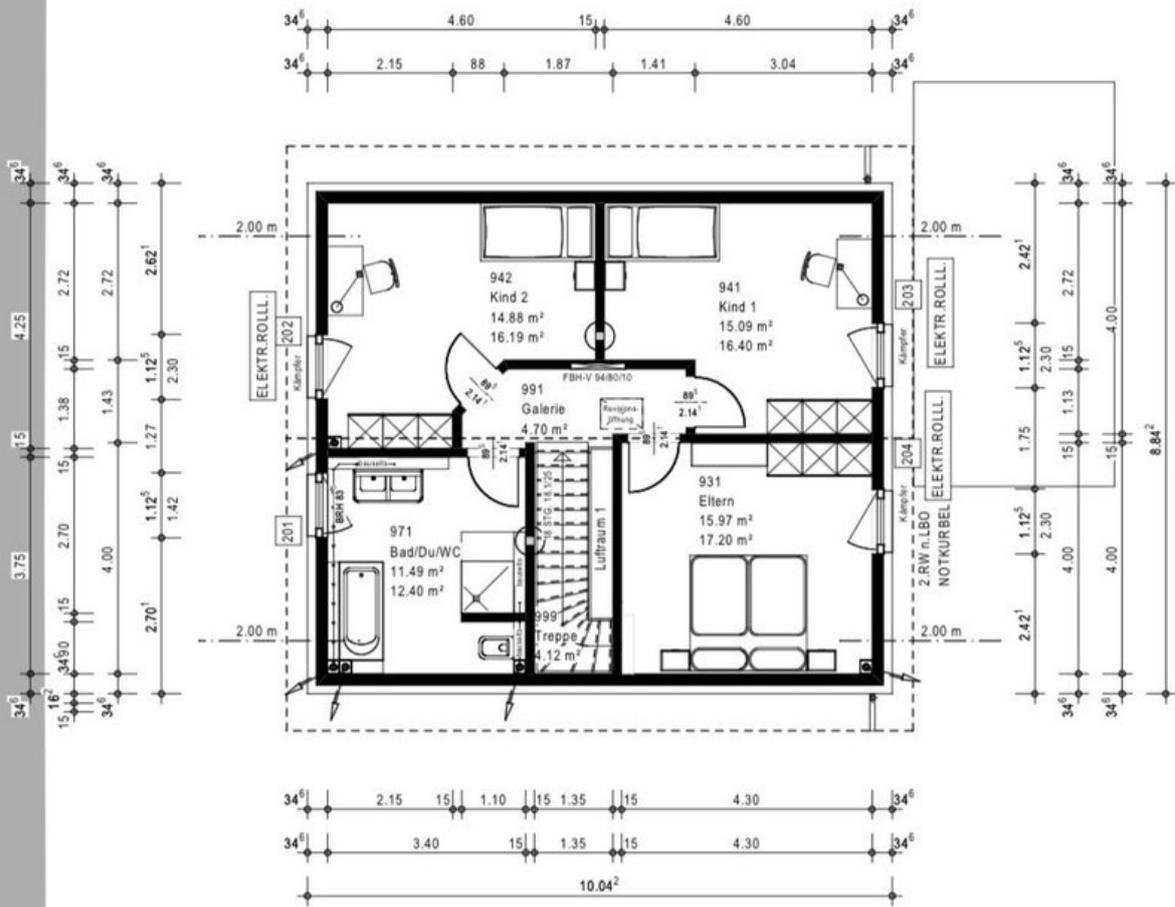
Ausblick



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS