

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Solingen

**Provisionsfrei & Erstbezug nach Sanierung – Balkon ins Grüne – Energieklasse B**



Objekt-Nr. **OM-445970**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Philippi

42651 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Hausgeld mtl.	200 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung fühlt sich nicht wie ein Kompromiss an – sondern wie ein Neuanfang.

Im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie eine vollständig sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung, die durch ihre Helligkeit, klare Gestaltung und hochwertige Ausführung sofort überzeugt.

Hier wurde nicht nur renoviert – sondern mit dem Anspruch modernisiert, ein Zuhause zu schaffen, in das man direkt einziehen und sich wohlfühlen kann. Dank der guten Isolierung bleibt die Wohnung auch an heißen Tagen angenehm kühl!

Ein besonderes Highlight ist das stilvoll gestaltete Tageslichtbad mit moderner Walk-in-Dusche und hochwertigen Materialien, das der Wohnung einen zeitgemäßen und eleganten Charakter verleiht.

Der Balkon auf der ruhigen Rückseite mit Blick ins Grüne bietet zudem einen geschützten Rückzugsort – fernab vom Alltag.

Hinweis:

- Die in den Bildern dargestellte Möblierung dient der Präsentation und ist nicht Bestandteil des Angebots. Die Besichtigung erfolgt in unmöbliertem Zustand.
- Eine Einbauküche ist nicht vorhanden

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung hebt sich bewusst vom klassischen Standard ab. Durch die Kombination aus modernen Materialien, klarer Gestaltung und hochwertiger Ausführung entsteht ein Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Alle Elemente sind aufeinander abgestimmt und vermitteln den Eindruck eines durchdachten, hochwertigen Gesamtbildes – ideal für alle, die ohne Kompromisse einziehen möchten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Solingen und überzeugt durch eine zentrale und gut angebundene Lage mit kurzen Wegen im Alltag.

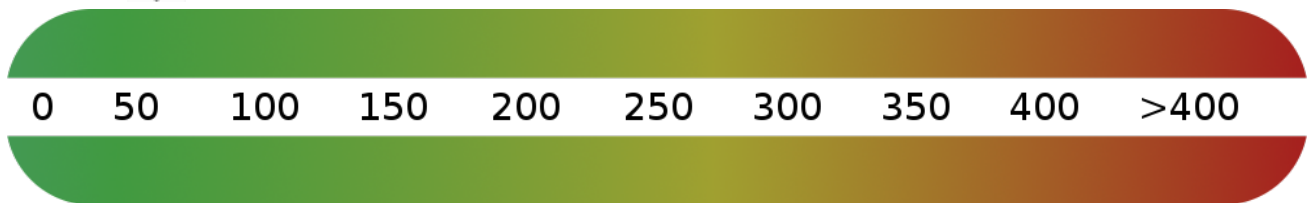
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass umliegende Stadtteile sowie die Nachbarstädte bequem erreichbar sind.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung selbst einen angenehmen Rückzugsort: Der Balkon liegt auf der ruhigen Rückseite des Hauses und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne – ideal, um dem Alltag zu entfliehen und entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die Kombination aus guter Infrastruktur und ruhiger Wohnqualität innerhalb der Wohnung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	60,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Einbauküche nicht vorhanden

# Exposé - Galerie

