

# Exposé

## Maisonette in Solingen

**SG-Gräfrath, +++Top-Lage+++ freie 3-Zimmer-Maisonette mit Loggia, zwei Vollbädern, Carport**



Objekt-Nr. OM-453811

**Maisonette**

Verkauf: **273.000 €**

42653 Solingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird Sie begeistern! Provisionsfrei und freiwerdende helle Eigentumswohnung mit ca. 94 qm Wohnfläche in einem ruhigen 6-Parteien-Haus zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zu verkaufen. Das Haus wurde im Jahr 1997 fertiggestellt. Alle Zimmer sind vom Flur aus zu erreichen und mit weissen Holztüren versehen, auch in der oberen Etage. Die Räume sind großzügig bemessen, teils weisse Kunststofffenster mit Außenjalousien, teils Holzfenster mit Innenrollos. Die grosse Loggia hat eine Süd-West Ausrichtung, bei schönem Wetter mit Sonne von Morgens bis hin zu herrlichen Sonnenuntergängen. Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer sind mit Parkettboden ausgestattet, die Bäder und die Küche sind gefliest, im Studio oben liegen Teppichbodenfliesen. Die Wasserversorgung ist zentral mit Zirkulationssystem. Die Wohnung hat eigene Sicherungskästen und eigene Wasserzähler/Absperrhähne, ebenso laufen die Waschmaschine und der Trockner im Keller mit eigenen Zählern. Im oberen Bad ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Beide Bäder sind Vollbäder mit Hänge-WC, Dusche und Fenster, das untere Bad verfügt neben der Dusche und einer Badewanne auch über einen Doppelwaschtisch. Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und wird frei nach Vereinbarung.

## Ausstattung

- Sanierung Bad oben in 2022
- Neue hybride Gas-Heizung Buderus in 2023/24 mit möglichem späteren Anschluss einer Wärmepumpe
- Balkonsanierung März 2026
- helles Treppenhaus mit grossen Fenstern
- langjährige Betreuung durch ortsansässige Hausverwaltung und Hausmeister
- u.a. Treppenhaus- und Kellerreinigung sowie Heizkosten und Rücklage im Hausgeld von derzeit 345,- Euro monatlich enthalten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein privater Carportplatz für Ihr Auto befindet sich hinter dem Haus in einer privaten Sackgassen-Anliegerstraße (Kaufpreis 10.000,- Euro).

Der Energieausweis (GEG) für das Haus wurde im Juli 2025 erstellt und enthält daher noch teilweise Verbräuche vor dem neuen Heizungseinbau.

Sie haben fundiertes Interesse an dieser Wohnung und suchen ein schönes, neues Zuhause als Eigentümer/in oder möchten diese Wohnung als Kapitalanleger vermieten? Dann kontaktieren Sie uns bitte per mail über den Kontaktbutton und teilen Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten mit, damit wir uns umgehend bei Ihnen melden können.

## Lage

Top-Lage in Solingen Gräfrath, ruhig im Grünen und doch sehr zentral, ca. 2-3 Fussminuten zu ÖPNV in Richtung Solingen Innenstadt, Solingen-Ohligs oder Wuppertal-Vohwinkel mit Weiterverbindungen nach Köln, Düsseldorf, Wuppertal, A 46 Auffahrt Haan-Ost ca. 5 Autominuten entfernt. Die Wohnung liegt oberhalb der Trasse in einer ruhigen Wohnstraße, fußläufig sind Kindergarten, Schulen, Apotheke, Ärzte, Physio, Sparkasse, Edeka, Lidl, Aldi, Bäcker, Restaurants, Tankstellen, Autowerkstatt, Bauhaus, Schwimmbad, Haribo, Klinikum, Industriegebiet Piepersberg uvm. zu erreichen. Über die Trasse erreichen Sie mit dem Fahrrad schnell auch andere Stadtteile oder Haan. Die Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt für Ihre Naherholung per Fahrrad oder für ausgiebige Spaziergänge z.B. im Ittetal.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus von hinten

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küchenschrank



Blick aus Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Teilansicht 1



Wohnzimmer Teilansicht 2

# Exposé - Galerie



Essbereich 1



Essbereich 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad unten 1



Bad unten 2

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppenaufgang



Zimmer oben, Teilansicht

# Exposé - Galerie



Bad oben 1



Bad oben 2



Bad oben 3

# Exposé - Galerie



privater Kellerraum 1



privater Kellerraum 2

# Exposé - Galerie



gemeinschaftl. Fahrradkeller



gemeinschaftl. Waschküche

# Exposé - Galerie



Buderus Hybrid Heizung



Treppenhaus



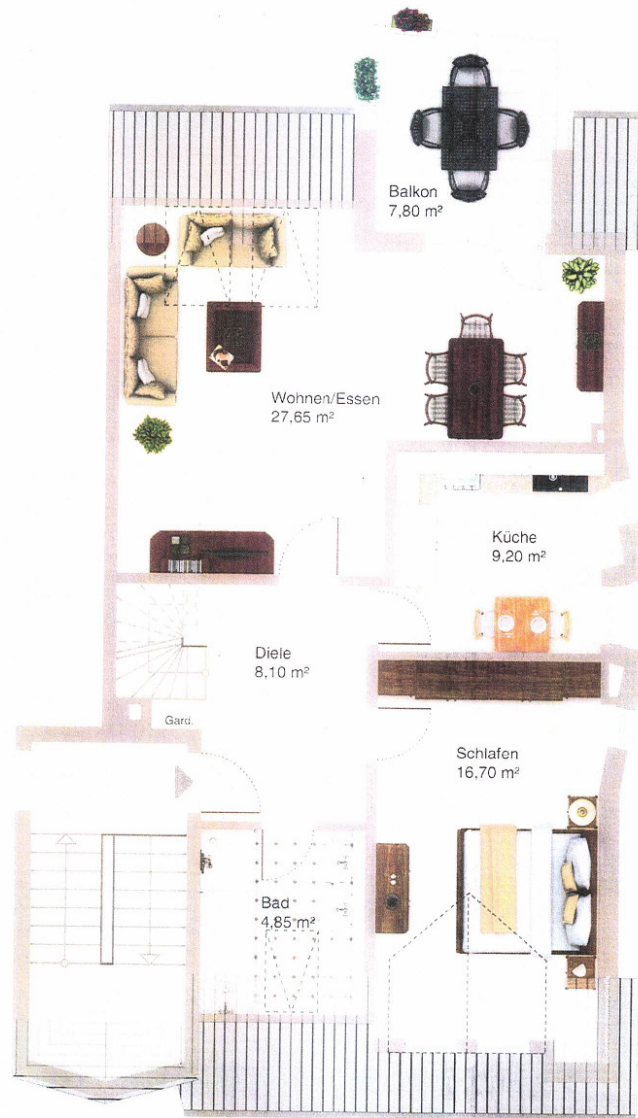
Haus von vorne

# Exposé - Galerie



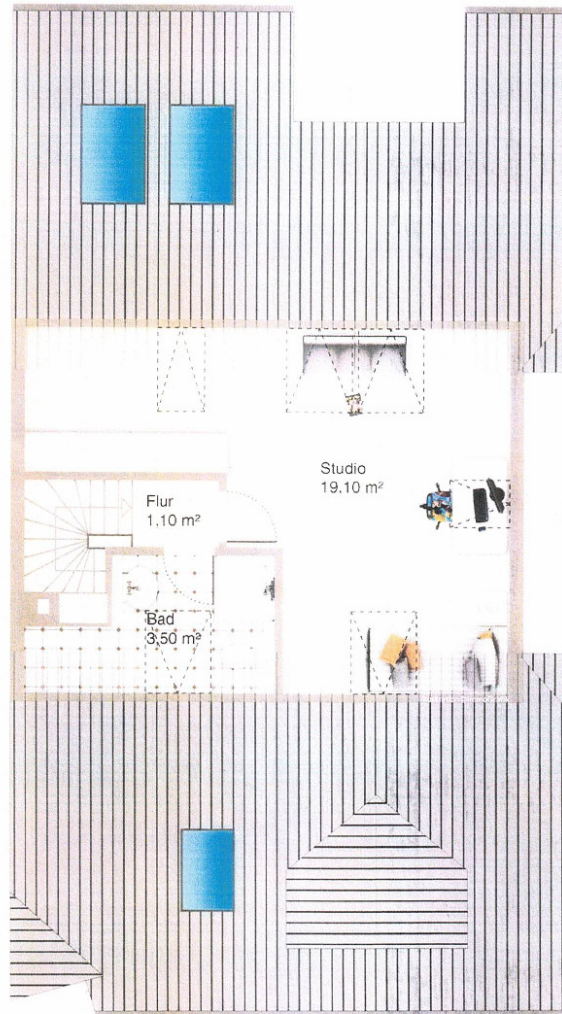
Loggia

# Exposé - Grundrisse



untere Ebene

# Exposé - Grundrisse



obere Ebene

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 1 Seite
2. Wohnflächenberechnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2025-005857235

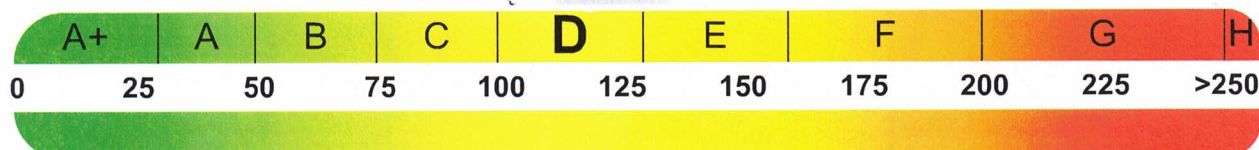
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **24,66** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**102,75 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**



**113,03 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

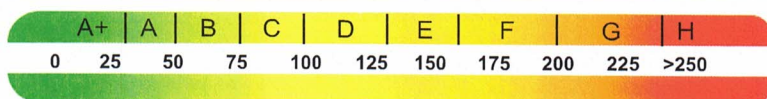
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**102,75**  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas	1,10	163464,86	29423,68	134041,19	1,21

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



**Bauvorhaben**  
**Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten**  
**~~Dahl~~ Straße in Solingen**

Wohnflächenberechnung gemäß II. Berechnungsverordnung

Wohnung 6 (3-Raum), DG re

Diele:	$2,385 \times 3,51$	x	$x 0,97 =$	8,12 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,385 \times 2,685$ $- 2,385 \times 1,192 \times 0,5$		$x 0,97 =$	4,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	$3,325 \times 0,615 + 6,98 \times 2,76$ $+ 3,86 \times 2,45 - 3,325 \times 1,192 \times 0,5$ $- 0,485 \times 1,195 \times 0,5$		$x 0,97 =$	27,64 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,005 \times 2,955 + 0,37 \times 1,759 \times 0,5$ $+ 1,005 \times 2,255$		$x 0,97 =$	9,18 m <sup>2</sup>
Schlafen:	$5,19 \times 3,26 + 2,195 \times 0,31$ $+ 0,37 \times 1,43 \times 0,5$ $- (0,78 + 0,286) \times 1,192 \times 0,5$		$x 0,97 =$	<u>16,71 m<sup>2</sup></u> 66,48 m <sup>2</sup>
<u>plus Dachboden</u>				
Kind:	$3,27 \times 5,34$ $+ 3,215 \times 0,865$ $- 1,215 \times 4,135 \times 0,5$ $- 1,215 \times 3,27 \times 0,5$ $- 0,385 \times 2,91 \times 0,5$		$x 0,97 =$	14,73 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,51 \times 3,215$ $- 1,51 \times 1,215 \times 0,5$		$x 0,97 =$	3,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	$1,105 \times 2,12$ $- 1,105 \times 1,215 \times 0,5$		$x 0,97 =$	1,62 m <sup>2</sup>
Du/WC:	$2,385 \times 2,01$ $- 2,385 \times 1,215 \times 0,5$		$x 0,97 =$	3,24 m <sup>2</sup>
				<hr/>
				<u>23,41 m<sup>2</sup></u>

Stadt Solingen  
Bauaufsichtsamt  
Eing.: 23. AUG. 1995

**Bauvorhaben**  
**Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten**  
**[REDACTED] Straße in Solingen**

Wohnflächenberechnung gemäß II. Berechnungsverordnung

noch Wohnung 6 (3-Raum), DG re

Übertrag Dachgeschoß und Dachboden		89,89 m <sup>2</sup>
Balkon:	$\frac{2,64 \times 3,06 \times 2,86}{2} = 7,81 : 2$	3,91 m <sup>2</sup>
<hr/>		<u>93,80 m<sup>2</sup></u>