

Exposé

Maisonette in Solingen

Hausgefühl statt Wohnung 108,5 m² Wohnkomfort mit Kamin 2 Balkonen & moderner Küche in Solingen-Wald



Objekt-Nr. OM-462639

Maisonette

Verkauf: **329.000 €**

42719 Solingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	108,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie wünschen sich die Vorteile eines Hauses, möchten aber die Flexibilität einer Eigentumswohnung genießen? Dann wird Sie diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ihrem einzigartigen Haus-im-Haus-Konzept begeistern.

Das ursprünglich als Reihenhaus errichtete Gebäude wurde in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Die zum Verkauf stehende Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohnbereich mit rund 25 m² Wohnfläche. Ein stilvoller Kamin sorgt in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre, während der große Balkon in den Sommermonaten zum Entspannen, Grillen und geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden einlädt.

Auf der zweiten Ebene befinden sich die moderne, offen gestaltete Einbauküche. Die wertige U-förmige Küche verbindet Funktionalität mit zeitlosem Design und schafft gemeinsam mit dem angrenzenden Essbereich einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag und besondere Anlässe.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere helle Zimmer mit jeweils ca. 10 m² zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modern ausgestattetes Badezimmer und zeitloser Fliesengestaltung.

Das Dachgeschoss beherbergt den privaten Rückzugsbereich der Wohnung. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angenehmer Lichtdurchflutung sowie ein praktischer begehrter Kleiderschrank. Direkt daneben befindet sich ebenfalls ein Badezimmer.

Diese gepflegte Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine attraktive Raumaufteilung und den besonderen Charme eines Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung.

Ausstattung

Die großzügige Maisonettewohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung und zahlreiche Details, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Auf rund 108,5 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer über drei Ebenen und schaffen ein Wohnkonzept mit besonderem Hauscharakter.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre, während der Kamin an kühlen Tagen für Behaglichkeit und ein besonderes Ambiente sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone, die zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bieten.

Die moderne Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und verfügt über eine praktische U-Form mit viel Arbeits- und Stauraum. Der angrenzende Essbereich schafft einen idealen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Das moderne Hauptbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie zwei Waschtischen ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche. Helle Fliesen und integrierte Deckenspots verleihen den Sanitärbereichen eine zeitlose Optik.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angenehmer Lichtdurchflutung. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Zur weiteren Ausstattung gehören Rollläden, Laminat- und Fliesenböden, eine Gas-Zentralheizung, Satellitenanschluss sowie ein Kellerraum mit zusätzlicher Nutzfläche. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und instand gehalten.

Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, modernem Komfort, zwei Balkonen und dem besonderen Haus-im-Haus-Konzept macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien und alle, die das Besondere suchen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Solinger Stadtteil Wald, einer der gefragtesten Wohnlagen der Klingenstadt. Wald überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur, eine angenehme Wohnatmosphäre und die ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Nur wenige Minuten entfernt lädt das Freizeitzentrum Ittertal mit seinen vielfältigen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Auch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Berufstätige. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem und teilweise fußläufig erreichbar. Die gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Nachbarstadt Haan sorgt zusätzlich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Highlights der Lage:

- Ruhige Wohnlage in Solingen-Wald
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten, Schulen und Ärzte schnell erreichbar
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Freizeitzentrum Ittertal und Naherholungsgebiete in der Umgebung
- Schnelle Verbindungen nach Haan, Gräfrath, Ohligs und Solingen-Mitte

Diese Lage verbindet Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ZENTRAL & GRÜN GELEGEN

Ihr neues Zuhause in Solingen

- NATUR & FREIZEIT**
Eisbahn und Freibad Ittertal in unmittelbarer Nähe
- FIT & GESUND**
Body-Health-Fitness nur wenige Minuten entfernt
- EINKAUFEN & VERSORGUNG**
Grüner Laden Solingen und weitere Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar
- PERFECTE ANBINDUNG**
Schnelle Erreichbarkeit der Wittkuller Straße und der A3
- FAMILIENFREUNDLICH**
Kindertagesstätte Zwappel e.V. in der Nähe

Exposé - Galerie

DURCHGEFÜHRTE SANIERUNGSARBEITEN

1998		Gäste WC
1999		Kinderzimmer Boden + tapeziert
2001		Kellerräume
2002		Esszimmerterrasse neu isoliert + Bodenplatte
2003		Wohnzimmerterrasse neu isoliert und Bangkirai Dielen verlegt
2004		Hauseingang neu gepflastert
2005		Treppenhaus Boden, Wände + Decke
2006		Dachsanierung
2007		Fassadensanierung mit Schiefer im Frontbereich
2008		Esszimmerterrasse Geländer
2009		Büro Boden + tapeziert
2010		Eingangsbereich und Rückseite gestrichen
2011		Eingangsbereich gefliest
2012		Alle Fenster erneuert (außer Wohnzimmer)
2013		Schlafzimmer neuer Boden + tapeziert + Decke gestrichen
2014		Badezimmer komplett saniert
2015		Wohnzimmer neuer Boden + Holzdecke + gestrichen
2016		Küche und Esszimmer neuer Boden + Holzdecke
2023		Erneuerung großes Wohnzimmerfenster mit Tür Austausch mit moderner Wärmedämmverglasung für verbesserte Energieeffizienz und Wohnkomfort
2025		Umfassende Flachdachsanierung (ca. 67 m ²) Erneuerung des gesamten Dachaufbaus inklusive Dampfsperre, Wärmedämmung (Giebelgedämmung); zweilagiger Bitumenabdichtung, Dachrandprofile, Entwässerung und Anschlussdetails. Investitionsvolumen ca. 33.000 € brutto.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis **06.03.2028** Registriernummer ² **NW-2018-001730793** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Einfamilienhaus
Adresse	Andersenstraße 12, 42719 Solingen
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1978
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _{un})	148,5 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
 Karsten Doss
 Energieberater im Handwerk
 Kottler Straße 74
 42655 Solingen

07.03.2018
 Ausstellungdatum


 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. ³ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

Hefegewicht Software: HS Verbrauchspass 3.2.28

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

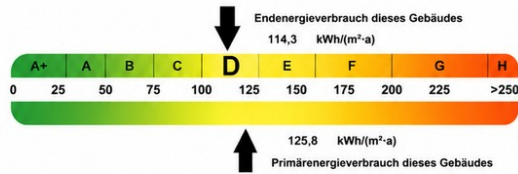
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001730793

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

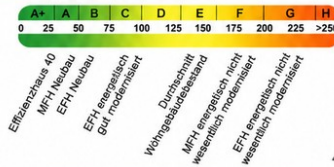
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

114,3 kWh/(m²·a)

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
15.06.2013	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	70599	13510	57089	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

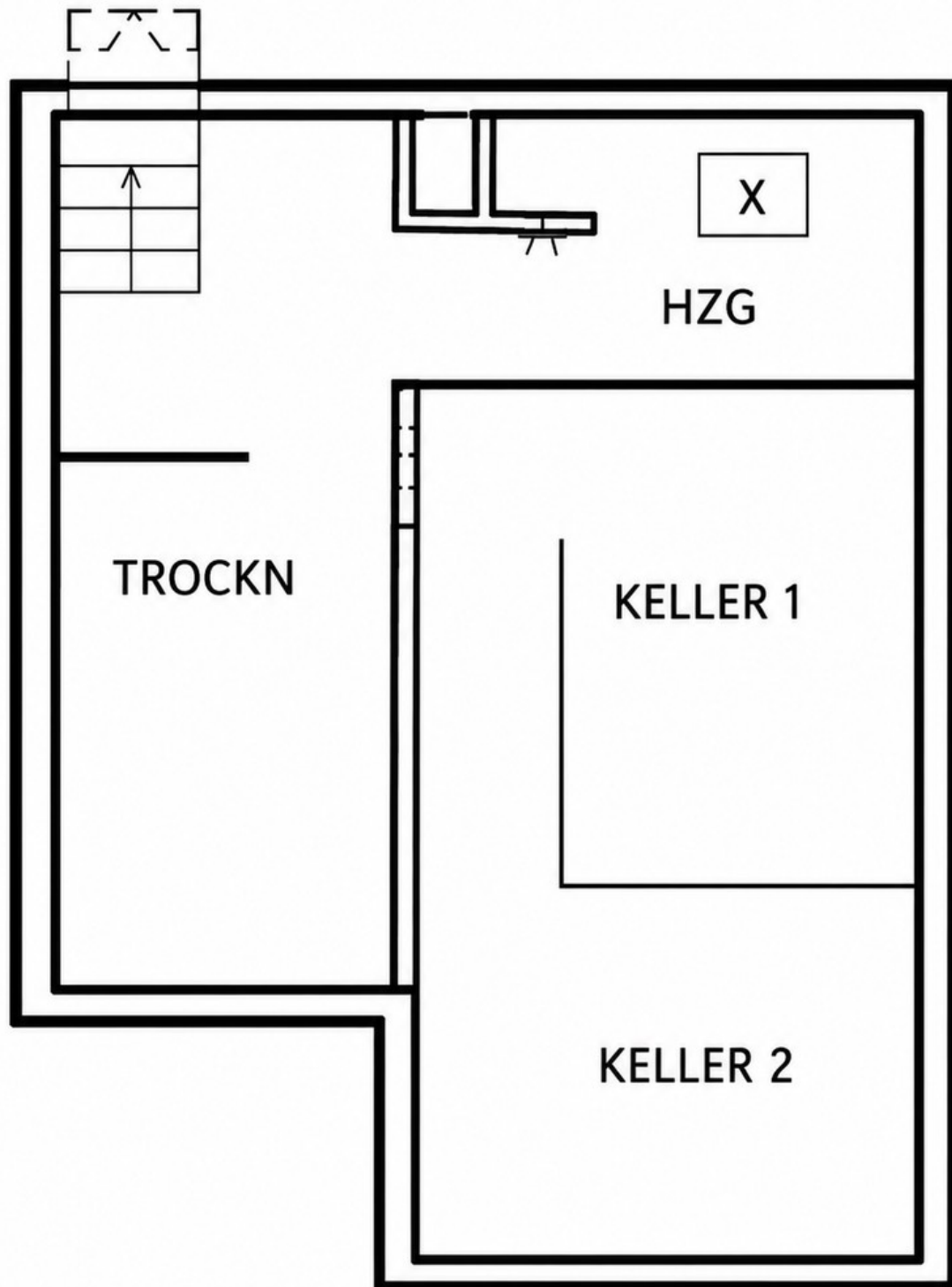
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

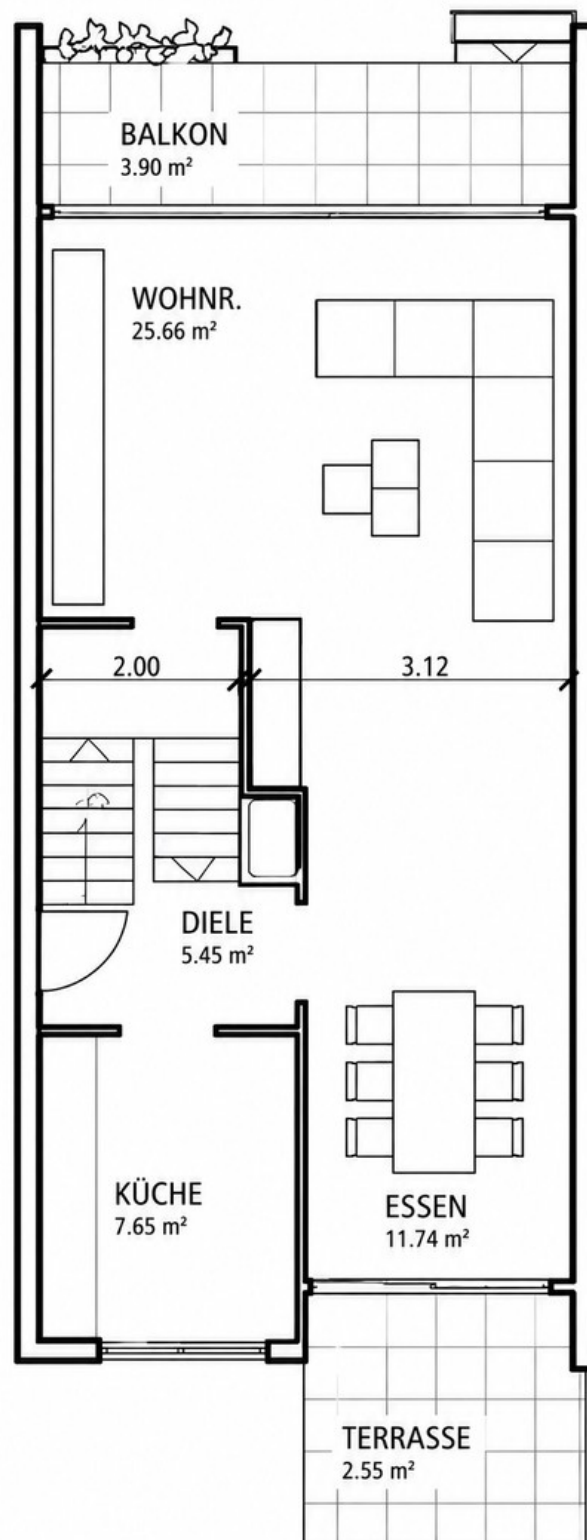
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

