Objektnummer FALC-SL-80108

Traumhaft schönes Reihenmittelhaus mit großem Garten

Eckdaten

Kaufpreis	***465.000,00 €***
Provision	***keine Käuferprovision inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***147,9 m²***
Nutzfläche	***60,0 m²***
Grundstücksfläche	***364,0 m²***
Gesamtfläche	***207,9 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1987***
Zustand	***Gepflegt***
Bad	***Dusche, Fenster***
Bodenart	***Teppich, Fliesen, Kunststoff***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	***Liegt bei Besichtigung vor***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Solingen Gräfrath und verbindet ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. In der direkten Umgebung finden Sie kurze Wege für Besorgungen, Freizeit und medizinische Versorgung, sodass sich der Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Berufspendler angenehm unkompliziert anfühlt.

Nahversorgung und Alltag
Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Ergänzend sind Tankstellen ebenfalls schnell erreichbar. Praktisch ist zudem, dass sich ein Paketshop beziehungsweise Kiosk in der näheren Umgebung befindet.

ÖPNV und Verkehrsanbindung
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel. Zwei Bushaltestellen liegen fußläufig. Auch eine Bahnstation ist in der Nähe, sodass Sie flexibel in Richtung Solingen und die umliegenden Städte unterwegs sind.
Für Autofahrer ist die nächste Auffahrt zur A 46 in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine zügige Verbindung in die Region. Wer häufiger fliegt, erreicht den Flughafen Köln Bonn je nach Verkehrslage in etwa 35 bis 45 Minuten.

Freizeit, Grün und Ausgehen
Erholung beginnt hier praktisch vor der Haustür. Der Klingen Museumspark liegt fußläufig und lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen ein. Sportlich Aktive profitieren von einem guten Angebot in der Umgebung, zum Beispiel mit einem Tennisclub sowie weiteren Sportmöglichkeiten in der Nähe. Für den Abend bieten sich mehrere Restaurants in der Umgebung an.

Gesundheit und Versorgung
Auch medizinisch ist die Lage gut aufgestellt. Mehrere Arztpraxen befinden sich in der Nähe, darunter ein Kinderarzt sowie weitere Fachärzte. Das Klinikum Solingen ist ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch kurze Wege, eine sehr gute ÖPNV Anbindung, schnelle Erreichbarkeit der A 46 und ein angenehmes Umfeld mit Grünflächen, Gastronomie und vielseitigen Angeboten für den Alltag.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1978 bietet viel Platz für die große Familie. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 147,92 m² finden Sie im idyllischen Gräfrath Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Das Dachgeschoss bietet bisher ungenutztes Ausbaupotenzial mit weiteren ca. 60 m².

Das Haus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und einem wunderschönen Garten, der zum Spielen oder Entspannen einlädt.

Obergeschoss ca. 83,73 m²
Der Hauseingang befindet sich im Obergeschoss.
Von hier aus gelangen Sie über einen Vorflur zur großzügigen Diele, die in alle Räume führt. Diese Etage umfasst insgesamt drei Arbeits- bzw. Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Masterbad. Somit bietet das Obergeschoss ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Untergeschoss ca. 62,38 m²:
Das Untergeschoss erreichen Sie über eine Treppe, die sich direkt an die Diele anschließt. Der großzügige und offene Wohn-/Essbereich lädt zum Verweilen ein. Die bodentiefen Fenster ermöglichen einen direkten Zugang zum Garten. Weiterhin befindet sich hier die Küche und das Gäste WC. Keller und Heizraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.
Die Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für gemütliches Wohnen und geselliges Beisammensein.

Dachgeschoss ca. 60 m² Nutzfläche:
Die Wohnfläche ist hier mit derzeit ca. 1,81 m² Wohnfläche ausgewiesen. Ausbaupotenzial zum Wohnraum (Nutzungsänderung erforderlich) ist vorhanden. Sogar ein Bad könnte hier installiert werden, da alle benötigten Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Garage vorhanden.

Der Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, Außenfläche und zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeit im Dachgeschoss - perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ausstattung

- Keller
- Terrasse mit Garten
- Garage