



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MaKw-71452

Charmantes Anlageobjekt mit Gartenidylle und solider Mieterstruktur – Ihr Investment in Solingen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

349.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	180,0 m²
Grundstücksfläche	329,0 m²
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1910
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einem beliebten und gut angebundenen Stadtteil im Osten von Solingen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine ruhige Nachbarschaft sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegende Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verlaufen in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Innenstadt sowie zu den benachbarten Stadtteilen und Bahnhöfen. Auch mit dem Auto ist man gut angebunden – sowohl die Solinger Innenstadt als auch die umliegenden Städte wie Wuppertal, Düsseldorf und Remscheid sind über die nahegelegene Autobahn A46 sowie die Bundesstraßen schnell erreichbar.

Darüber hinaus bietet das Umfeld zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Grünen sind in den nahegelegenen Wäldern und Parkanlagen möglich. Auch das historische Zentrum von Gräfrath mit seinen Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und dem Deutschen Klingenmuseum ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus urbanem Komfort, naturnaher Umgebung und hervorragender Erreichbarkeit – eine ideale Voraussetzung für langfristige Wohn- oder Investitionsentscheidungen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in beliebter Lage von Solingen-Gräfrath bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung. Das um 1910 errichtete Gebäude wurde in den 1970er-Jahren umfassend saniert und fortlaufend instand gehalten. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 180 m² verteilt auf drei Etagen und einer Grundstücksfläche von ca. 329 m² überzeugt die Immobilie durch eine funktionale Aufteilung, einen gepflegten Zustand sowie viel Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung.

Die Immobilie umfasst drei separate Wohneinheiten mit folgenden Wohnflächen: ca. 65 m² im Erdgeschoss, ca. 60 m² im Obergeschoss und ca. 55 m² im Dachgeschoss. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 500 €. Die Einheiten im ersten und zweiten Obergeschoss werden derzeit gemeinsam vom Eigentümer genutzt, können auf Wunsch aber ebenfalls freigestellt werden – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung.

Alle drei Wohneinheiten sind mit zweckmäßig geschnittenen Grundrissen ausgestattet und verfügen insgesamt über drei Badezimmer – zwei davon mit Fenster und Badewanne, ein weiteres mit Dusche. Die Beheizung erfolgt über separate Gasetagenheizungen, was eine flexible und nutzerbezogene Verbrauchsabrechnung ermöglicht. Elektro- und Sanitärinstallationen wurden teilweise modernisiert und befinden sich in einem funktionalen Zustand.

Die Fenster bestehen teils aus Kunststoff, teils aus Holz und sind überwiegend isolierverglast. Laminat- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten, aber dennoch modernisierungsfähigen Gesamteindruck des Hauses. Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich: Ein schöner Garten mit Terrasse lädt zum Verweilen ein und ist sowohl vom Hausinneren als auch über einen separaten Außenzugang begehbar – ein echtes Highlight für Familien, Gartenfreunde oder ruhesuchende Mieter.

Zudem stehen Stellplätze in Form eines Carports und einer Garage zur Verfügung – ein nicht zu unterschätzender Vorteil in städtisch geprägter Umgebung. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehr und das Zentrum von Solingen. Dank der ruhigen, aber dennoch zentralen Lage ist das Haus sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer äußerst attraktiv.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als solide, vielseitig nutzbare Immobilie mit stabilem Ertragspotenzial und wertsteigernder Perspektive. Ob als renditestarke Kapitalanlage, zur späteren Eigennutzung oder zur Nutzung durch mehrere Generationen – hier verbinden sich Wohnkomfort, Lagequalität und Investitionspotenzial auf überzeugende Weise.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

AUSSTATTUNG

- Baujahr 1910
- Sanierung in 1970
- Fensteraustausch in 2008
- Gesamtwohnfläche ca. 180 m²
- Grundstücksfläche ca. 329 m²
- 2 Badezimmer mit Badewanne & Fenster
- 1 Badezimmer mit Dusche
- Beheizung über separate Gasetagenheizungen
- Elektro- und Sanitärinstallationen teilweise modernisiert
- Stellplätze (Carport und Garage) vorhanden
- Garten mit Terrasse, sowohl vom Haus als auch von außen zugänglich
- Fenster: Kunststoff- und Holzfenster, überwiegend mit Isolierverglasung
- Zweckmäßige Raumaufteilung
- Gepflegter Allgemeinzustand mit Modernisierungspotenzial

QUADRATMETER DER EINZELNEN WOHNUNGEN

- Erdgeschoss: 65 m²
- Obergeschoss: 60 m²
- Dachgeschoss: 55 m²

MIETEINNAHMEN PRO MONAT

- Erdgeschoss Wohnung: 500€.

Die Wohnung im 1. OG und im 2. OG werden gemeinsam durch den Eigentümer genutzt. Dieser Bereich kann auf Wunsch frei werden

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Sie erhalten nach Ihrer Anfrage das Exposé per E-Mail.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, unsere Hotline steht Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr unter 0800 6460646 persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Der Energieausweis wird aktuell erstellt und steht für eine Besichtigung zur Verfügung.

FALC Immobilien Remscheid

Margarita Kwiring

Mail: remscheid@falcimmo.de

Büro: 02191-5657459

Mobil: 0157- 37853 449

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

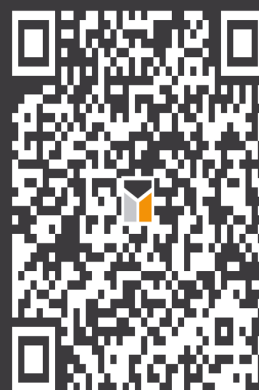


FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)