



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-SL-68145

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Solingen

Eckdaten

Kaufpreis	595.000,00 €
Wohnfläche	148,4 m²
Grundstücksfläche	666,0 m²
Gesamtfläche	326,0 m²
Anzahl Zimmer	15,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Modernisiert
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.01.2035
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Stromwert	200
Wärmewert	22.8
Ausstelldatum	16.10.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Sackgasse am süd-westlichen Stadtrand von Solingen. Diese Lage bietet ein ideales Wohnumfeld für Familien und Berufstätige gleichermaßen. Ein großer Vorteil ist die Nähe zu mehreren Spielplätzen, Kindergärten, Grund-, Real-, und Gesamtschulen sowie Gymnasien, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Dies macht die Gegend besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Supermärkte und Geschäfte in der näheren Umgebung. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis mehrere Apotheken, Ärzte und eine Postfiliale, was die Versorgungssituation optimal komplettiert.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Der ÖPNV ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar, sodass man auch ohne Auto flexibel und mobil bleibt. Wer dennoch auf das Auto angewiesen ist, profitiert von der guten Anbindung an die Autobahnen A1 und A 46. Zudem befindet sich eine E-Ladestation in unmittelbarer Nähe.

Andererseits erwartet Sie aber auch das idyllische Tal der Wupper, wo Sie auf dem Fahrrad oder zu Fuß die Seele baumeln lassen können. Beispielsweise könnten die Besuche von Schloss Burg oder der Müngstener Brücke zu Ihren künftigen Entdeckungstouren werden.

Die Umgebung bietet verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Zusammengefasst bietet diese Wohnlage eine perfekte Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten, was sie zu einer sehr attraktiven Option für unterschiedliche Lebenssituationen macht.

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

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Solingen auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 666 m².

Auf insgesamt ca. 326 m² bietet die Immobilie vielseitig nutzbare Räume, ideal für unterschiedliche Geschäftsmodelle oder Wohnkonzepte. Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant, da sie flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Wohnfläche: ca. 148,40 m² (Erdgeschoss und Untergeschoss)

Nutzfläche: ca. 9,16 m² (Erdgeschoss)

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Weiterhin gibt es hier ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, sowie einen geräumigen Flur. Ein weiterer Raum der jedoch der Nutzfläche zugeordnet ist, kann als weiteres Kinderzimmer genutzt werden.

Untergeschoss:

Im Erdgeschoss führt eine Wendeltreppe ins Untergeschoss. Hier befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und Kamin, welcher zur kalten Jahreszeit eine wohlige Wärme verbreitet. Der angrenzende Raum, ebenfalls mit direktem Blick in den Garten, eignet sich sehr gut als Arbeitszimmer.

Der Garten wertet das Haus zusätzlich auf. Diese idyllische Außenfläche lädt zur Entspannung und Freizeitgestaltung ein. Entspanntes Frühstück im Freien, ein gemütliches Beisammensein mit Freunden oder einfach nur zum Genießen der Natur - der Gartenbereich ist ein wunderbarer Rückzugsort. Hier können Kinder sicher spielen, während Erwachsene die Ruhe im Grünen genießen.

Der Keller des Hauses ist über das allgemeine Treppenhaus zu erreichen und führt zu einer der zwei Garagen. Praktische Vorrats- und Lagerräume bieten ausreichend Platz, um saisonale Gegenstände, Haushaltswaren oder Freizeitutensilien zu verstauen.

Gewerbefläche (Dentallabor): ca. 177,66 m² (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss)

Der Zugang zum Gewerbebereich erfolgt über den allgemeinen Hausflur.

1. Obergeschoss:

Hier befindet sich der Hauptbereich der Praxis mit ausreichend Platz für Behandlungsräume, Büros und andere Praxisräume. Die Räume sind durch einen zentralen Flur miteinander verbunden, der

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

den Zugang zu jedem Arbeitsbereich gewährleistet. Insgesamt bietet das Obergeschoss vielseitige Aufteilungsmöglichkeiten.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiger Sozialraum mit direktem Zugang zum Balkon, sowie ein weiterer Büroraum, Dusche und zwei Toilettenanlagen.

Der Mietvertrag für die Gewerbefläche läuft noch bis zum 31.01.2026.

Netto-Kaltmiete jährlich: 20.400 €

Dies bietet dem Käufer die Möglichkeit, das Objekt nach Ablauf des Mietvertrages frei zu gestalten. Gewerbliche oder private Nutzung, Sie entscheiden! Diese Perspektive bietet Flexibilität für die zukünftige Planung.

Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge oder als Abstellfläche.

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

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 148,40 m²
- Gewerbefläche: ca. 177,66 m² flexibel nutzbar
- Terrasse: Ja, vorhanden
- 2 Balkone
- 2 Garagen
- Keller
- Gasheizung, Erneuerung der Anlage in 2023 (Der Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor)

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)