



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-SL-73969

"Kapitalanlage für den geschickten Handwerker"

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

550.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	318,7 m²
Grundstücksfläche	361,0 m²
Gesamtfläche	357,5 m²
Anzahl Zimmer	15,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1930
Bad	Dusche, Wanne
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.09.2035
Energiebedarf	373.2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	30.09.2025
Geltende EnEV	2014
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](#)



Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer gut angebotenen und familienfreundlichen Umgebung in Solingen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen, die den Alltag erleichtern. Die Grundschule Yorckstraße ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie die Ev. Kita Theresienstraße, was den täglichen Weg für die Kleinen sehr angenehm gestaltet.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz sorgt für Spaß und Bewegung an der frischen Luft, während der Theater Park in der Nähe zu entspannten Spaziergängen einlädt. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten, da ein Sportcenter in der Nähe zur Verfügung steht.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Mehrere Supermärkte wie Lidl und ALDI Nord sind bequem zu erreichen, was den Wocheneinkauf unkompliziert macht. Für die gesundheitliche Versorgung stehen verschiedene Ärzte und Apotheken in der Umgebung bereit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind in der Nähe, und der Hauptbahnhof Solingen Mitte ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A 46 ebenfalls gut erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu anderen Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen, Düsseldorf, ist etwa 35 Kilometer entfernt und bietet internationale Anbindungen.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und familienfreundlicher Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.



Objektbeschreibung

Dieses charmante Dreifamilienhaus wurde ca. vor 1930 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch sein großzügiges Platzangebot sowie die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung.

Das Objekt umfasst drei Wohneinheiten, von denen eine Wohneinheit zur Zeit vermietet ist.

Das Gebäude wurde über die Jahre teilweise modernisiert. Dennoch besteht ein gewisser Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf. Die solide Grundsubstanz sowie die vielseitige Nutzbarkeit machen die Immobilie besonders attraktiv - sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoss, ca. 109,67 m²:

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste WC, Terrasse völlig entkernt und vermietet, Mieteinnahme pro Monat: 450 €

Obergeschoss ca. 105,67 m²:

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele und Bad nicht saniert

Dachgeschoss ca. 103,33 m²:

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele und Bad nicht saniert

Dachboden ist zu Wohnzwecken ausgebaut und über das Treppenhaus erreichbar, aber nicht genehmigt

Dach, Fenster, Haustüre und Elektrik erneuert.

In der Teilungserklärung ist die Dachgeschosswohnung zur Sondernutzung dem 2. OG zugeordnet

Die Wohneinheiten sind in Teileigentum aufgeteilt. Die Sollmiete beträgt: ca. 38.250 €

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage mit angrenzenden Hofflächen und Gartenanteilen, die zusätzlichen Raum zur individuellen Gestaltung bieten.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Massive Bauweise, teilweise Fachwerkkonstruktion**
- **Holzbalkendecken**
- **Holzfenster mit Isolierverglasung**
- **Bodenbeläge: PVC; Textilbelag, Fliesen**
- **Wandbeläge: Tapeten, Putz, Holzverkleidungen**
- **Heizung und Warmwasser: Gasetagenheizung mit Standardausstattung**
- **Sanitärausstattung: mittlerer Standard (z. B. Stand-WC, Spülkasten, geflieste Bäder)**
- **Eingangsbereich: hofseitige Eingangstüre mit Glasausschnitt**

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

Das Kaufangebot wurde nach Angaben und Unterlagen des Verkäufers erstellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Haftungsausschluss:

Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir jedoch nicht übernehmen.

Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis:

Die im Exposé evtl. abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes, es sei denn, es wurde besonders darauf hingewiesen.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.

Wir sind stolz, durch unser Engagement in den führenden Internetportalen überdurchschnittlich gute Bewertungen erzielt zu haben. Die Fachzeitschrift "Focus-Spezial" hat unser Unternehmen seit 2013 durchgehend als eines der besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.

Als FALC Exklusivpartner bieten wir unseren Kunden noch mehr Vorteile. Wir sind jetzt Teil eines Immobiliennetzwerkes mit mehr als 150 Partnern an über 100 Standorten in Deutschland und Europa. So können wir Ihnen über 1.000 Immobilien anbieten, national wie international. In unserer Datenbank warten weit über 50.000 Interessenten auf Ihre Immobilie.

Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie.

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter Tel : 0212 88 13 47 99

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

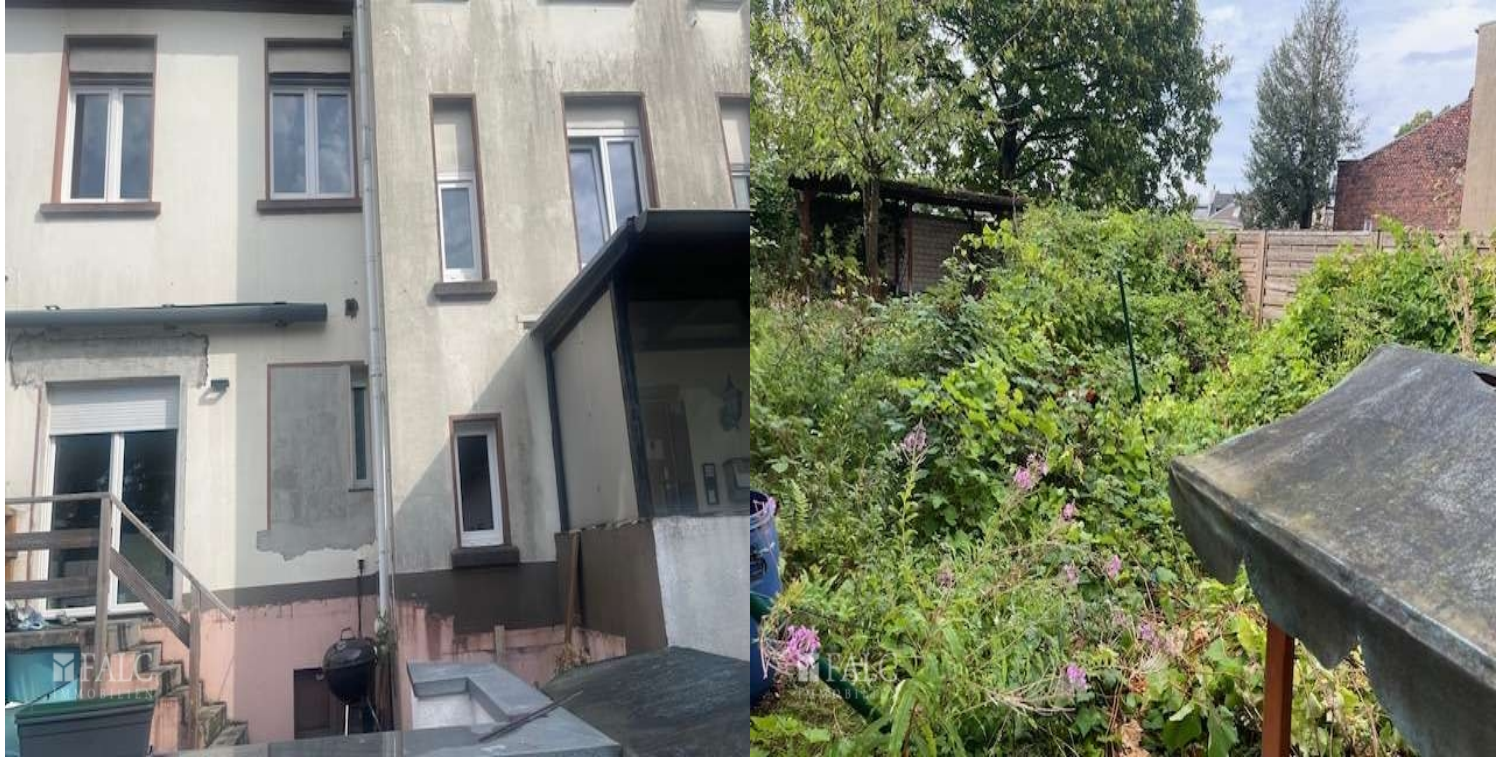
[Online ansehen](#)



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

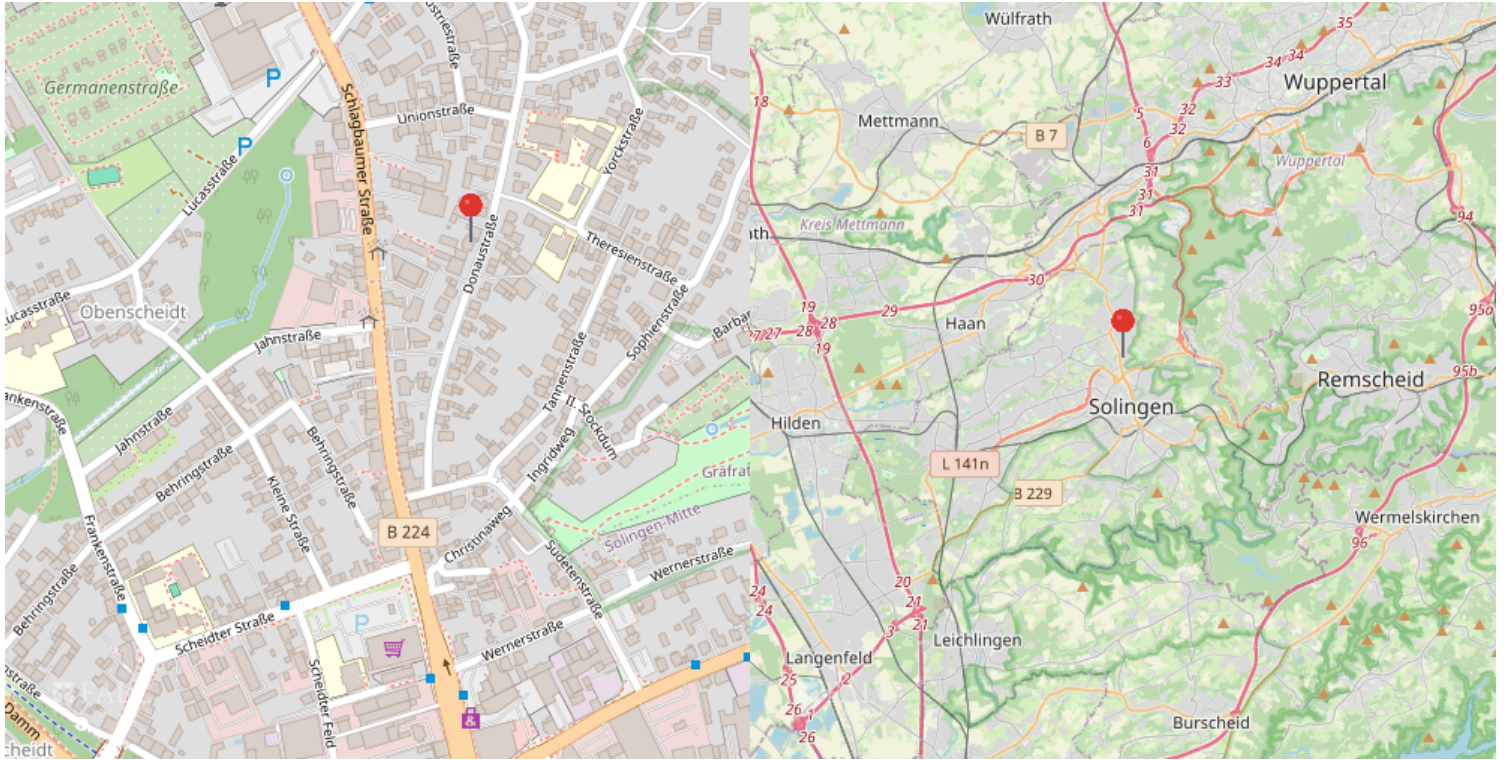
[Online ansehen](#)



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

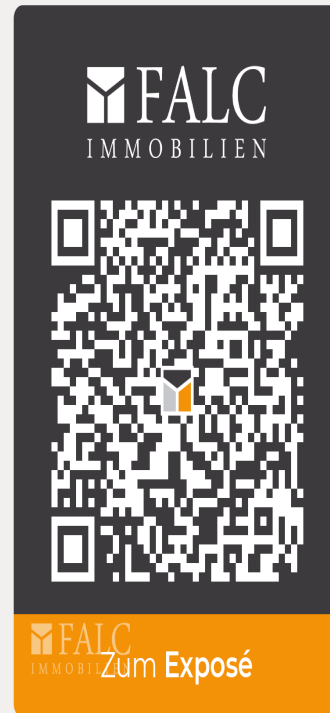
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)