



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Angebot**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-SL-76107

*Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**550.000,00 €**

**Keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>307,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>672,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>558,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.10.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>179.1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Immobilie befindet sich in idealer Lage für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, darunter der Montessori Kindergarten St. Engelbert, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist.*

*Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar. Ein Lidl-Markt befindet sich in der Nähe, sodass der tägliche Einkauf schnell erledigt ist. Für entspannte Stunden und kulinarische Genüsse sorgen die zahlreichen Restaurants in der Umgebung, wie das beliebte Da Bellanova.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen ermöglicht. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.*

*Der nächste Flughafen, Düsseldorf, ist etwa 40 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen. Diese Kombination aus Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Verkehrsanbindungen macht die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort.*

## Objektbeschreibung

*Bei diesem Objekt aus dem Baujahr 1928 handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Solingen mit großem Entwicklungspotenzial. Bestens geeignet für Kapitalanleger oder Selbstnutzer im Mehrgenerationenmodell.*

*Das Gebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere nach einer Umnutzung der derzeit als Gaststätte geführten Fläche in Wohnraum.*

*Das Haupthaus verfügt über eine solide Grundsubstanz und das Dach befindet sich in einem guten Zustand.*

*Die Fenster aus 2007 sind doppelt verglast und bieten Schallschutz. Die Heizungsanlage wurde 2016 erneuert, Vaillant (60 kW); die Verrohrung im Keller ist neu und nach Etagen getrennt.*

*Das gesamte Gebäude bedarf einer umfassenden Sanierung.*

*Falls im EG keine gewerbliche Nutzung als Gaststätte gewünscht ist, ist ein Antrag auf Nutzungsänderung in Wohnen erforderlich.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Erdgeschoss Nutzfläche: ca. 250,88 m<sup>2</sup>**

**Die ehemalige Gaststätte verfügt über eine historische Theke, die möglicherweise einen Käufer sucht, der den nostalgischen Wert zu schätzen weiß. Darüber hinaus verfügt die Einheit über eine professionelle gastronomische Küche und einen großen Sanitärbereich. Die ehemalige Gaststätte besitzt einen direkten Zugang zur großen Gartenanlage.**

**Sollte die Fläche zu Wohnen und/oder Praxis-/Büroräumen umgebaut werden, bieten sich vielfältige Möglichkeiten der Nutzung an.**

**1. Obergeschoss Wohnfläche: ca. 115,19 m<sup>2</sup>**

**Zwei Wohneinheiten, aufgeteilt in ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 75 m<sup>2</sup>. Die Bäder verfügen über Tageslicht.**

**2. Obergeschoss Wohnfläche ca. 91,43 m<sup>2</sup>**

**Eine große Wohneinheit mit zwei Bädern.**

**3. Obergeschoss Wohnfläche: ca. 100,50 m<sup>2</sup>**

**Zwei Wohneinheiten mit fast identischer Aufteilung und Ausstattung wie das 1. OG.**

**Dachgeschoss Nutzfläche ca. 115,25 m<sup>2</sup>**

**Ausbau zu Wohnzwecken nach Nutzungsänderungsgenehmigung möglich. Ausbauhöhe ( ca. 1,60 m ), 63 m<sup>2</sup>.**

**Das Dach ist in einem guten Zustand wurde aber nicht Isoliert. Es wurde lediglich eine Mineralwolle auf dem Dachboden ausgelegt.**

**Kellergeschoss Nutzfläche: ca. 235,20 m<sup>2</sup>**

**Ein Teil der Kellerfläche könnte zu Souterrain Wohnen umgebaut werden, da sich dort viele Fensterflächen mit Tageslicht befinden.**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- *Ehemalige Gaststätte mit Theke, Küche und Sanitäranlagen.*
- *Gas-Etagenheizung*
- *Heizungsrohre unter Putz*
- *Bäder mit Tageslichtfenstern*
- *2fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz*
- *Große Wohnküchen*
- *Variable Raumaufteilung möglich*
- *Türöffner- und Sprechanlage*
- *Zentrale SAT-Anlage*
- *Teilweise bodengleiche Duschen*

## **Sonstiges**

*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.*

*Die Objektangaben beruhen teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir nicht.*

*Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter:*

**FALC Immobilien Solingen - Wuppertal**

**Sabine Littera**

**Tel : 0212 88 13 47 99**

**Mobil: +49 162 4310 605**

**Mail: [sabine.littera@falcimmo.de](mailto:sabine.littera@falcimmo.de)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)