WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-YVR-69392

Kernsanierte Wohnung am Katternberg*

Eckdaten

Kaufpreis	***269.000,00 €***

Wohnfläche	*86,1 m²*
Grundstücksfläche	*944,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1977*
Zustand	*Vollsaniert*
Letzte Modernisierung	*2024*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Fahrstuhl	*Personen*
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*22.05.2029*
Energiekennwert	*110,9 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*23.05.2019*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie liegt in einer gut angebundenen und familienfreundlichen Umgebung in Solingen. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen besonders attraktiv. Der nächste Kindergarten ist nur wenige Gehminuten entfernt, und auch die Grundschule ist schnell erreichbar.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Aldi und Lidl in der Nähe, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gut abgedeckt, mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen, der Segelflugplatz Langenfeld, ist etwa 5,6 km entfernt.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Mehrere Spielplätze und Parks bieten Raum für Erholung und Aktivitäten im Freien. Sportbegeisterte finden in der Nähe verschiedene Sportstätten und Fitnessstudios. Auch kulturelle Angebote wie Museen und Theater sind gut erreichbar und bieten Abwechslung für alle Altersgruppen.

Objektbeschreibung

******Kernsanierter Traum in Katternberg******

Diese außergewöhnliche kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles was ihr Herz begehrt! 86,10 Quadratmeter verteilen sich perfekt auf drei Zimmer, ein schönes Bad und ein Gäste-WC.

Bei Betreten der Wohnung erwartet Sie ein modernes Ambiente, der Flur bietet genug Platz für eine Garderobe.
Das großzügige, helle Wohnzimmer hat eine perfekte Größe für die Bereiche Wohnen und Essen.
Die Loggia bietet Raum für entspannte Stunden im Freien.
Des Weiteren erwarten Sie zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Gäste-WC und ein aussergewöhliches Bad mit bodentiefer begehbarer Dusche.

Der Aufzug, ein eigener Kellerraum sowie ein Wasch-und Trockenraum und ein Fahrradkeller runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Der Eigentümer hat die Wohnung im Jahr 2024 liebevoll und hochwertig sanieren lassen.
Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen in den Bädern sowie in der Küche wurden erneuert.
Ebenso wurde die komplette Elektrik ausgetauscht und zusätzlich eine multimediale Unterverteilung gelegt und entspricht somit den neusten Anforderungen.
Des weiteren wurden sämtliche Fenster, Türen, Türzargen und Heizkörper ausgetauscht, elektrische Rollladen verbaut und neue Böden verlegt.

Gerne zeige ich Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot. Ich freue mich auf Sie!!

Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung
- Baujahr 1977 in Massivbauweise
- 86,10 Quadratmeter
- 2.Etage
- Aufzug
- Loggia
- Fenster neu, 2-fach-Isolierverglasung (2024)
- elektrische Rollläden (2024)
- Bad neu inkl. aller Leitungen (2024)
- Gäste-WC neu inkl. aller Leitungen (2024)
- Erneuerung der gesamten Elektrik (2024)
- Multimediaunterverteilung für alle Räume inkl. Bad und Gäste-WC
- Vinylböden (2024)
- Türen und Zargen neu (2024)
- Wohnungseingangstür neu (2024)
- Keller
- Waschkeller
- Gartennutzung
- monatliches Hausgeld € 380 inkl. Heizung und Instandhaltung
- Öl-Zentralheizung (1995)
- EA-V, 110,9 kWh/(m²a), WE:Öl, Bj.: 1977, Kl: D

Sonstiges

Ridder Immobilien GmbH - Führend im Service!

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.
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

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie in Solingen und Umgebung ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkaufen oder erwerben, vermieten oder mieten möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz, profitieren Sie von unserem Vermarktungs Know-how und dem bundesweiten Angebotspool durch unsere exklusive Partnerschaft zum FALC Immobilien Verbund!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! 02102 849 746
Oder schauen Sie mal vorbei:
www.ridder-immobilien.de
www.falcimmo.de - Wir sind immer für Sie da!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Bitte beachten Sie, dass das Exposé zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Bewohner möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN