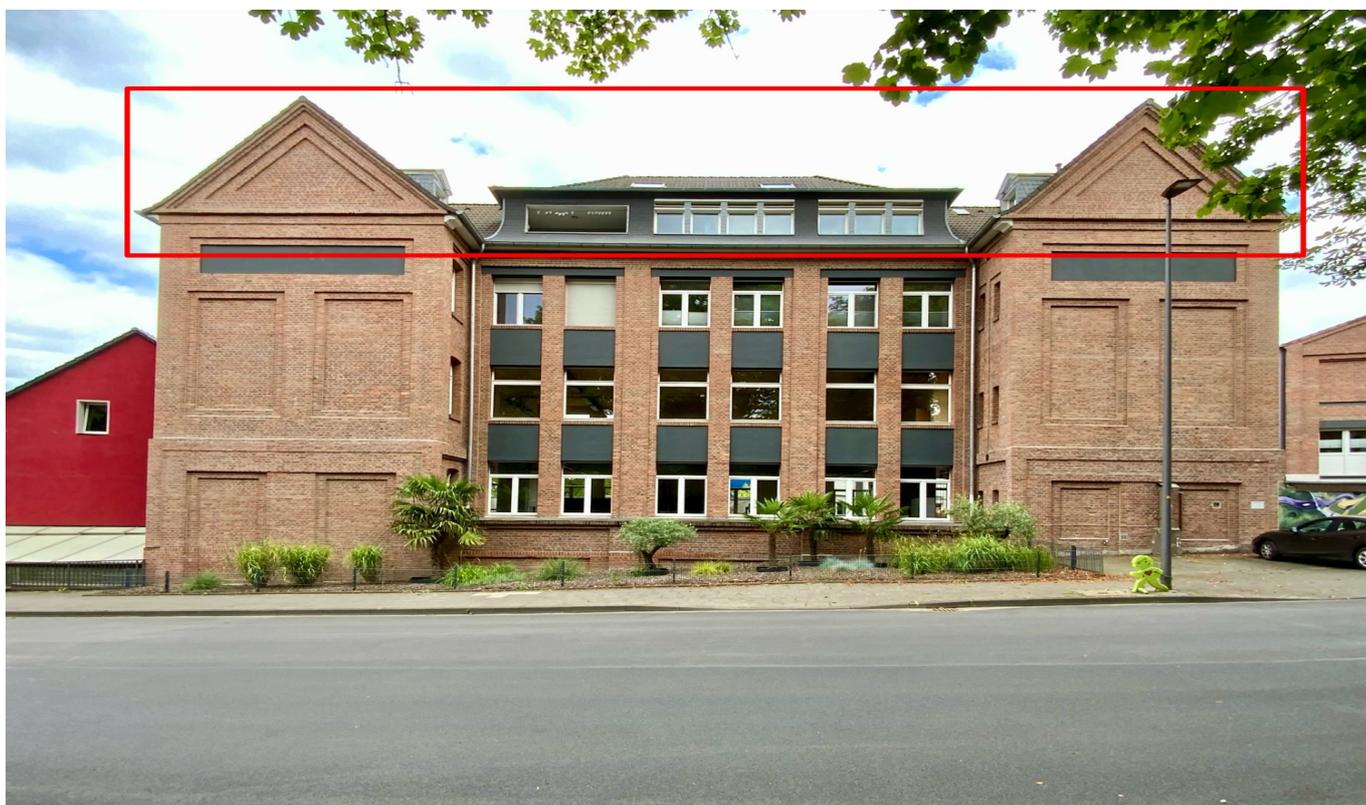


Solingen – Ohligs

# Komfort auf zwei Ebenen - Loft-Maisonette für großzügiges Wohnen mit Flair

*Número de propiedad: 25320017*



PRECIO DEL ALQUILER: 1.650 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## De un vistazo

Número de propiedad	25320017
Superficie habitable	ca. 245 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	01.09.2025
Piso	3
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1910
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	1.650 EUR
Costes adicionales	350 EUR
Piso	Dúplex
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	91.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.08.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohlig

## La propiedad



Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## La propiedad



Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohlig

## La propiedad



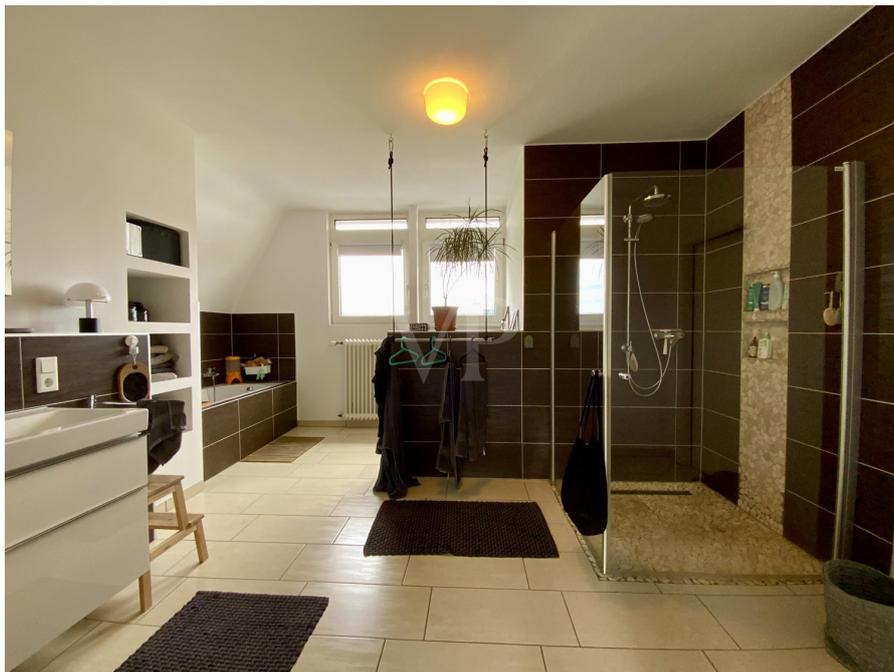
Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## La propiedad



Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohlig

## La propiedad



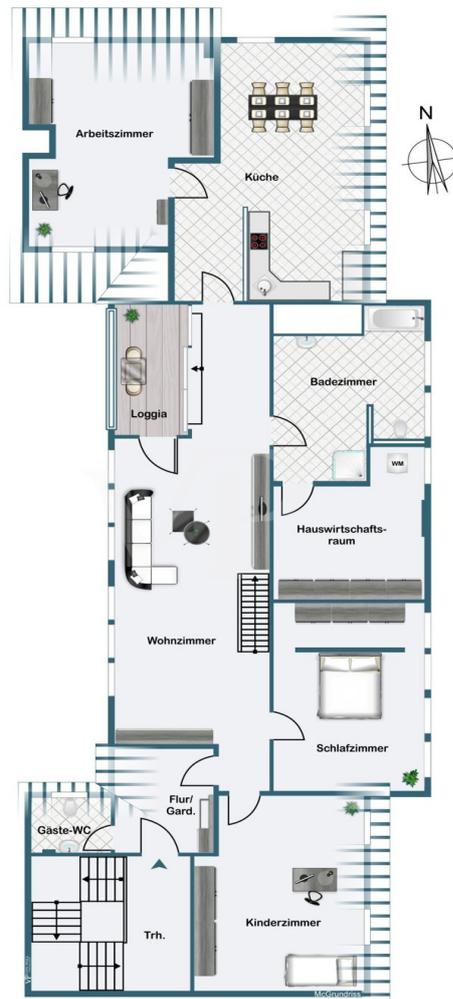
Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

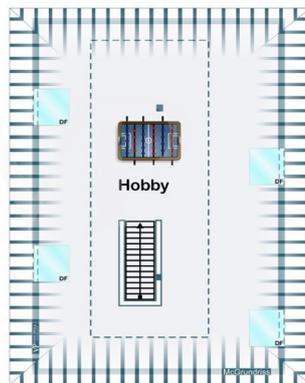
## La propiedad



Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Loft-Maisonette überzeugt durch ihren besonderen Charakter, ein großzügiges Raumgefühl und den gelungenen Mix aus industriellem Flair und moderner Ausstattung. Auf rund 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über zwei Ebenen, bietet die Wohnung großzügige Räume mit durchdachter Aufteilung und stilvollem Ambiente.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus erschließt sich die erste Ebene mit ihren vielseitig nutzbaren Räumen. Das Herzstück der Wohnung bildet das offen gestaltete Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und zur darüberliegenden zweiten Ebene. Die großzügige Verglasung in allen Räumen sorgt für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreicht das luftige Wohngefühl.

Neben einem Kinderzimmer und einem Arbeitszimmer stehen Ihnen ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne zur Verfügung. Direkt vom Badezimmer aus gelangt man in den praktischen Hauswirtschaftsraum, der neben einem Waschmaschinenanschluss auch viel Stauraum bietet.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die zur kostenlosen Gebrauchsüberlassung bereitgestellt wird. Ein separates Gäste-WC mit Fenster rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Über eine Treppe gelangt man in die zweite Etage, die einen großzügigen offenen Raum mit vier großen Dachflächenfenstern bietet – ideal als Atelier, Hobbyraum, zusätzliches Schlafzimmer oder zweites Arbeitszimmer.

Das Gebäude, ursprünglich ein Fabrikbau aus dem Jahr 1910, wurde 2014 umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Sanierung wurde die Loft-Maisonette neu geschaffen. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den industriellen Charme zu erhalten und gleichzeitig ein modernes, hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen. Ein neuer Personenaufzug für die dritte Etage wird in Kürze eingebaut, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet, die Raumaufteilung durchdacht und klar strukturiert. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum befinden sich ohne Dachschrägen im Vollgeschoss, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt.

Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Küche und Gäste-WC verfügen über Dachgauben.

Ein Fahrrad- bzw. Lagerraum zur alleinigen Nutzung steht ebenerdig direkt neben dem Hauseingang zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz ist in der Miete enthalten, zusätzliche Parkmöglichkeiten finden sich im direkten Umfeld an der wenig befahrenen Straße.

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral im beliebten Stadtteil Ohligs. Die Infrastruktur ist hervorragend, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermines.

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Detalles de los servicios

- Stellplatz
- Ebenerdiger Fahrrad- / Lagerraum zur alleinigen Nutzung
- Personenaufzug
- Loggia
- Einbauküche

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ohligs, einem der gefragtesten Stadtteile Solingens mit hoher Lebensqualität. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Solingen ist fußläufig zu erreichen und bietet ideale Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Wuppertal – perfekt für Pendler. Mit dem Auto gelangt man zügig zur A3 und A46. Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. Die Lage vereint städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss:

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)