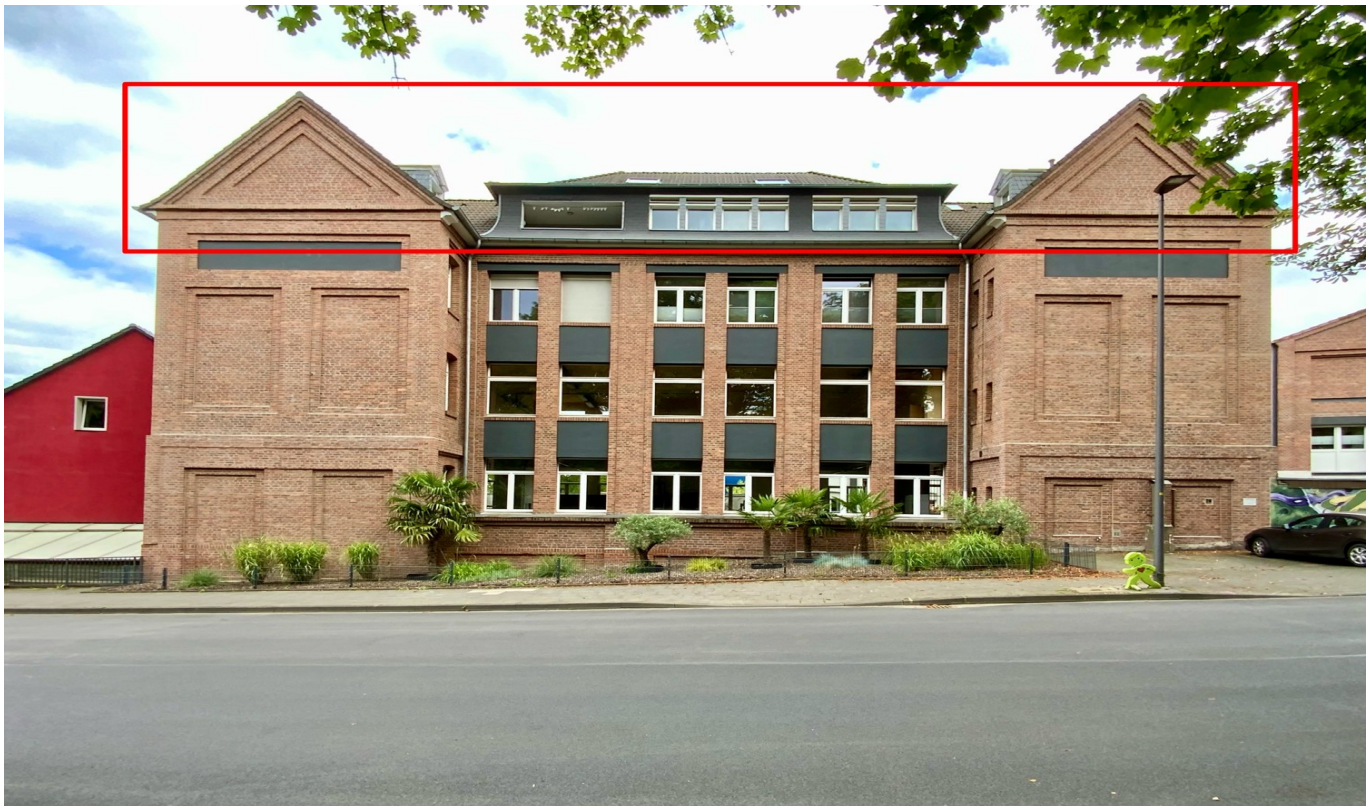
Solingen – Ohligs

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

***CODICE OGGETTO: 25320017***



**PREZZO D'AFFITTO:** 1.650 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 245 $m^2$ • **VANI:** 5

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25320017 |
| Superficie netta | ca. 245 m² |
| DISPONIBILE DAL | 01.09.2025 |
| Piano | 3 |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1910 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'affitto | 1.650 EUR |
| Costi aggiuntivi | 350 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.08.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 91.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1910 |

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

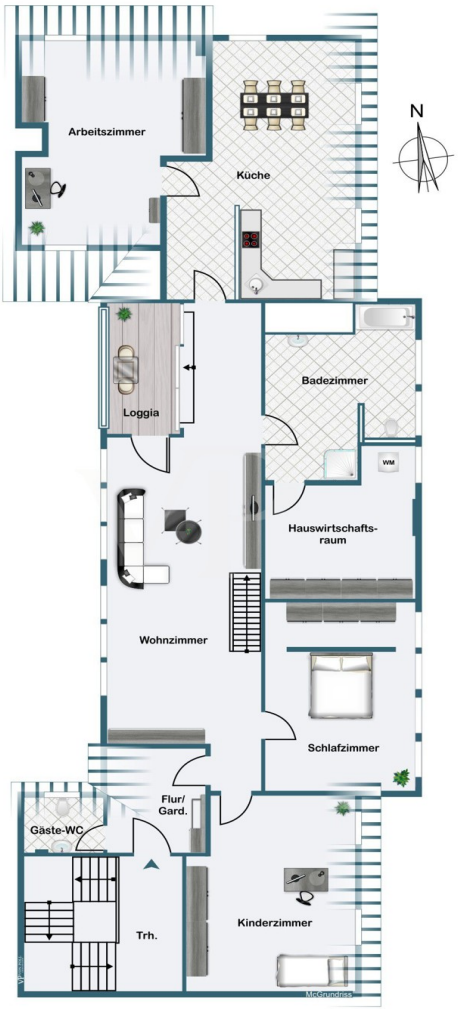
# La proprietà

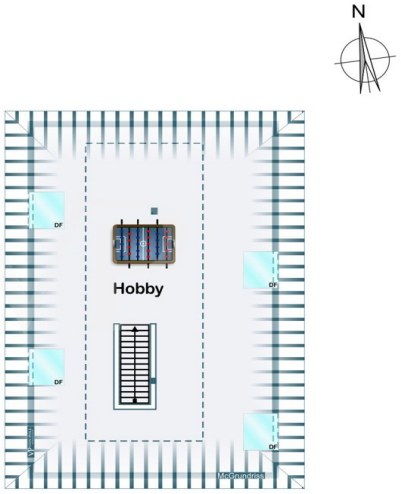
**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Planimetrie






Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Una prima impressione

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 m² 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.

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 91.50 kwh/(m²*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.

**CODICE OGGETTO: 25320017 - 42697 Solingen – Ohligs**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen
Tel.: +49 212 - 23 36 23 00
E-Mail: solingen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com