

## Teilrenoviertes MFH mit Gewerbe und Baugrundstück



### Preise & Kosten

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Käufercourtage   | 3,57 inkl. ges. MwSt. |
| Anzahl Freiplatz | 3                     |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 184 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 20 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche    | 397 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 7                  |
| Schlafzimmer         | 2                  |
| Badezimmer           | 2                  |
| separate WCs         | 2                  |
| Anzahl Stellplätze   | 3                  |
| Baujahr              | 1902               |
| Zustand des Objektes | Modernisiert       |
| Verkaufsstatus       | Verkauft           |
| Verfügbar ab         | Nach Vereinbarung  |
| Gewerbliche Nutzung  | Ja                 |

### Energieausweis

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Energieausweis Art | Verbrauch |
|--------------------|-----------|

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 2030-01-24                    |
| Energieverbrauchskennwert  | 134.35kWh/m²a                 |
| Warmwasser enthalten       | Ja                            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2006                          |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |

### Ausstattung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Heizungsart     | Zentralheizung |
| Kabel / Sat- TV | Ja             |

## Objektbeschreibung

Das Erdgeschoß wurde 2016 fachgerecht als Gewerbe/ Bürofläche saniert.

Die Wohnung im 1. OG wurde ebenfalls 2012 in große helle Räume fachgerecht saniert.

## Lage

Im begehrtem Stadtkern von Solingen- Aufderhöhe. Gastronomie und Nahversorgung fußläufig erreichbar.  
Zentraler Busbahnhof in 300 Meter. Autobahn A3 in nur 3 Km.

## Ausstattung

Zentralheizung mit Warmwasser

Brennwert -Heizung Baujahr 2006

Neue Strom-Verkabelung.

Im EG und 1. OG neue Fenster und Türen in Türen in 2012 (OG) und 2016 (EG).

Wände wurden neu verputzt, tw. mit Dämmputz.

Bodenbeläge Parkett und Laminat, Eichenholzdiele.

## Sonstiges

Neben dem Haus kann nach Bebauungsplan gebaut werden. Ideale Nutzung für Arbeiten und Wohnen im selben Haus. Im Dachgeschoß besteht ein großer Renovierungsstau. Treppenhaus, Keller und Dach wurden noch nicht saniert.

## Anbieter

Hitzegrad Immobilien  
Talstr. 49  
42657 Solingen

Zentrale

0163-2676147

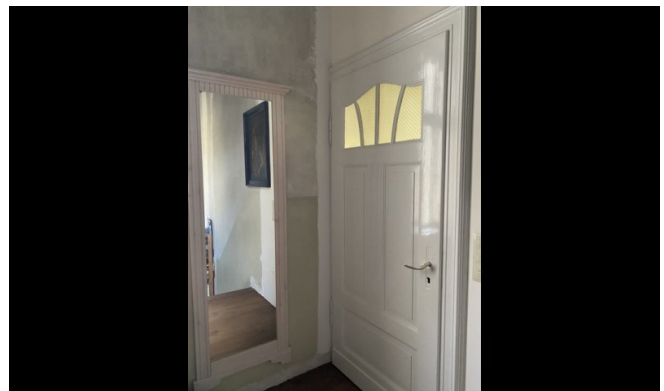
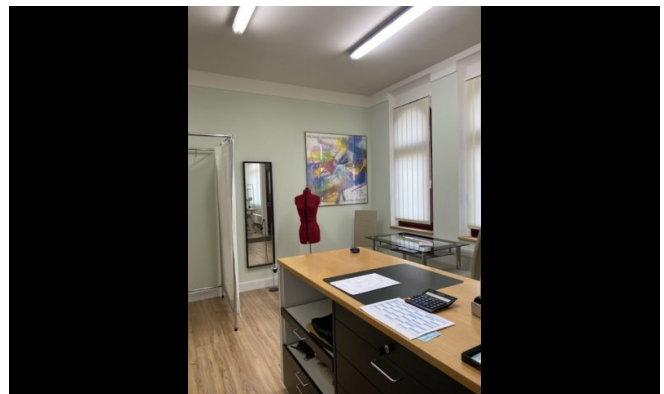
Fax

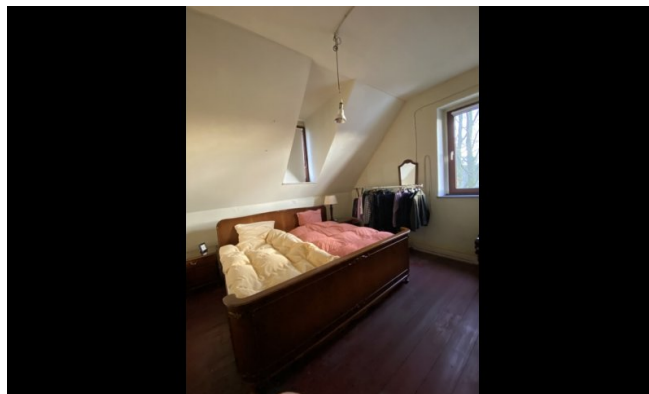
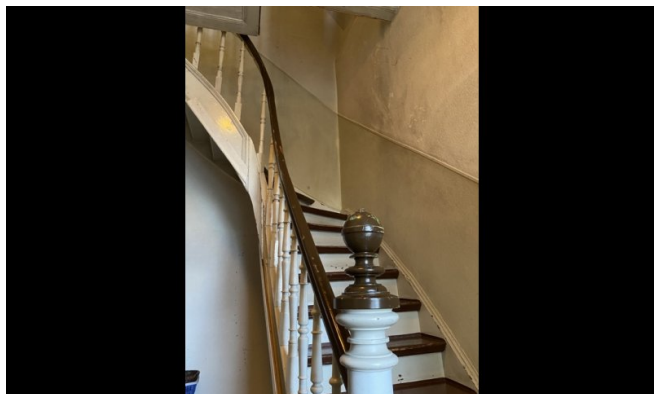
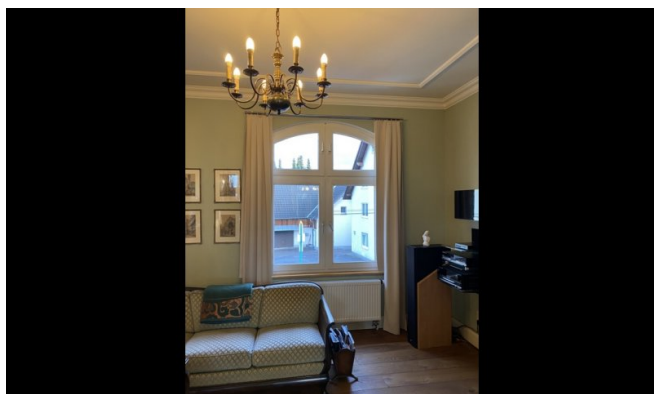
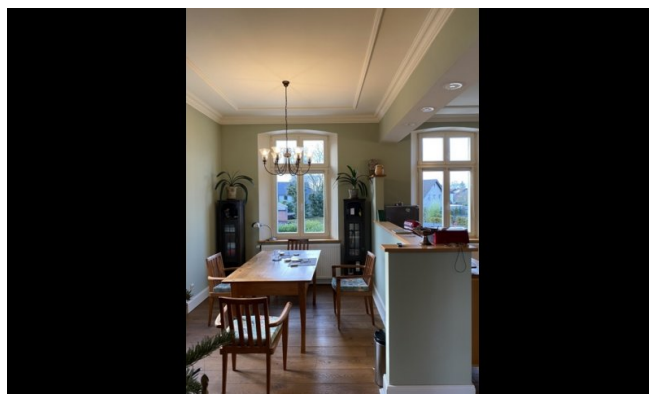
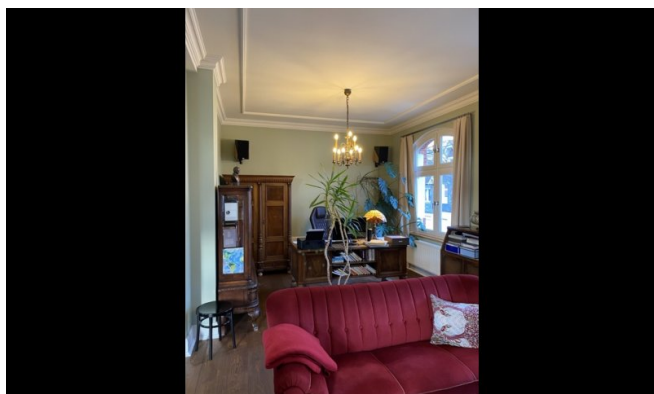
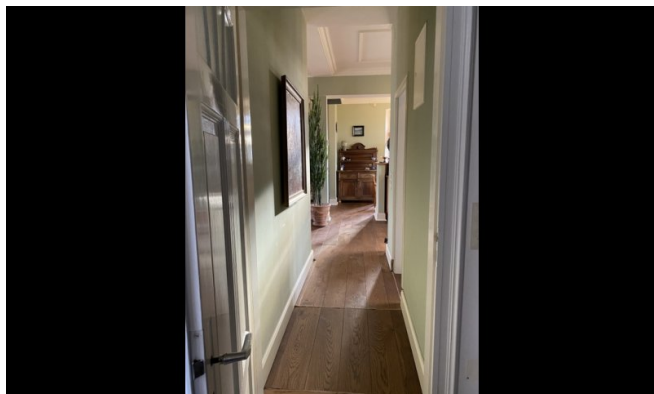
E-Mail

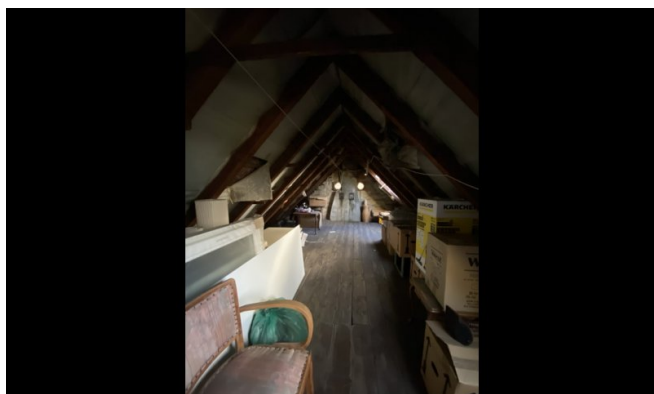
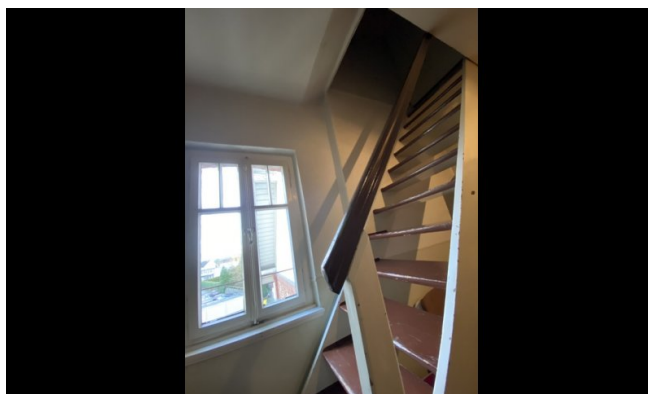
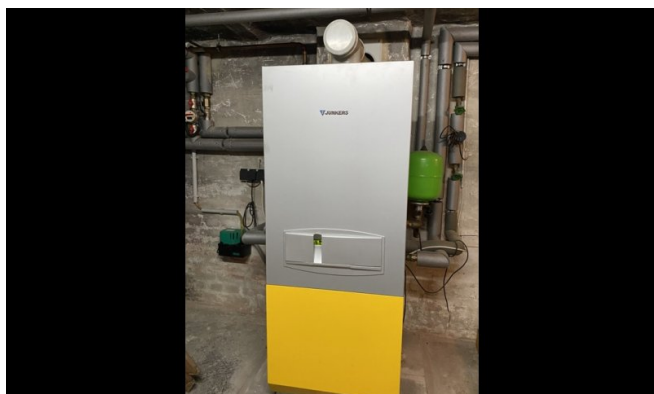
[info@hitzegrad-immobilien.de](mailto:info@hitzegrad-immobilien.de)

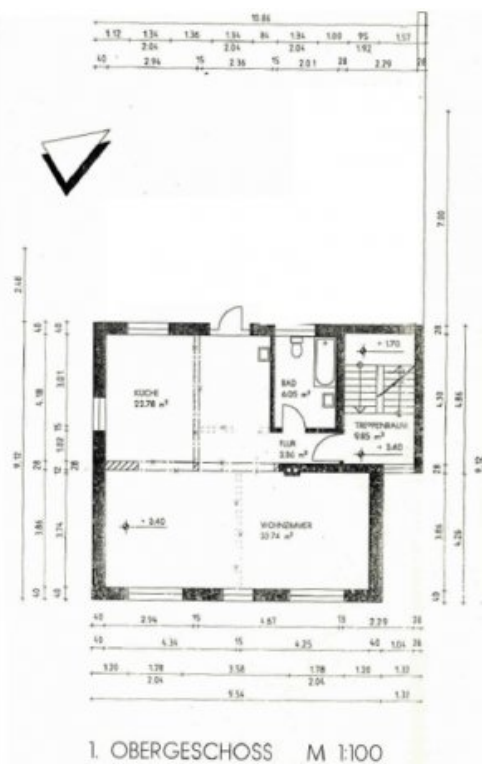
Webseite

[www.hitzegrad-immobilien.de](http://www.hitzegrad-immobilien.de)









OG Grundriss (Grundriss)



EG Grundriss (Grundriss)