

# Gepflegte ETW inklusive Garage in ruhiger Lage von Solingen-Wald

42719 Solingen / Wald, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1835



Wohnfläche ca.: 130 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4



## Gepflegte ETW inklusive Garage in ruhiger Lage von Solingen-Wald

Objekt ID	1835
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	42719 Solingen / Wald Nordrhein-Westfalen
Etage	1
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Keller, Nichtraucher, Wasch-/Trockenraum
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Sehr geehrter Interessent,

bei diesem sehr gepflegten und modernisierten Objekt handelt es sich um eine ca. 130 qm große 4 Zimmer Wohnung im 1.OG eines ruhigen 7-Parteien-Hauses in guter Lage aus dem Jahre 1980. Die abschließbare Einzelgarage, direkt am Haus gelegen, ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Alle Räume sind als hell und freundlich zu bezeichnen und entsprechen dem heutigen Wohnstandard.

Vom Wohnzimmer und den beiden zum Garten gelegenen Räumen ist ein jeweils separater Balkon zu betreten.

Die EBK ist im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch übernommen werden.

Als Besonderheit gibt es zwei Bäder, einmal mit Badewanne, einmal mit Dusche und jeweils mit einem WC.

Beheizt wird das Objekt über eine elektrisch betriebene Fußbodenheizung.

Der Abschlag für Haushaltsstrom und Heizung beträgt aktuell ca. 141 €/Monat.

In den Hauskosten sind Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst bereits enthalten.

Aufgrund einer Vielzahl von geleisteten Modernisierungen, wird das Hausgeld zukünftig um ca. 60 € für die Instandhaltungsrücklage auf dann 320 €/Monat reduziert.

Das Haus hat neue Fenster, einen neuen Anstrich, eine neue Haustür, neue Geländer, sowie eine neue Außenbeleuchtung.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, sowie ein Trockenraum (mit Gemeinschaftstrockner) und einen Fahrradkeller.

Das Objekt wird bis auf einen Mieter ausschließlich von Eigentümern bewohnt.

Der Garten und die Spielgeräte sind gemeinschaftlich zu nutzen.

Gerne zeige ich Ihnen diese besondere Immobilie persönlich.

## Ausstattung

- \* ca. 130 qm helle Wohnfläche
- \* 4 Zimmer
- \* Fußbodenheizung
- \* 2 Bäder (mit WC und einmal mit Badewanne, einmal mit Dusche)
- \* 2 Balkone
- \* Tierhaltung erlaubt (nach Vereinbarung)
- \* Gemeinschaftsgarten
- \* Garage





- \* ruhige Lage
- \* u.v.m.

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

### WIDERRUFSBELEHRUNG NACH § 355 BGB

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung (Besichtigung und Beratung bezüglich der Immobilie) innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss (per Email, Brief oder Telefon) und auch nicht vor der Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

m<sup>2</sup> Immobilien, Büro Haan,

Windhövel 1, 42781 Haan, Tel.: 02129 - 365 96 97, Email: [sd@m-quadrat-immobilien.de](mailto:sd@m-quadrat-immobilien.de), [www.m-quadrat-immobilien.de](http://www.m-quadrat-immobilien.de)

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs (keine Besichtigung oder Beratung bezüglich des Objektes gewünscht) sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Exposés) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht (bezüglich Beratung und Besichtigung) erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag (Ihr Wunsch zur Besichtigung und Beratung) von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

#### Besondere Vereinbarungen

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass m<sup>2</sup> Immobilien bereits vor Ablauf der 14-tägigen Frist mit der Erfüllung des Vertrages (Exposézusendung, Besichtigungs- und Beratungstermine) beginnen kann. Bei Widerruf des Vertrages nach Kauf/Miete einer Immobilie ist Wertersatz in Höhe der vollen Provision zu leisten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	02.03.2029





Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Strom
Endenergieverbrauch	80,50 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Ruhige Lage in Solingen Wald.

ÖPNV und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Nähe Lochbach und Walder Stadtpark.





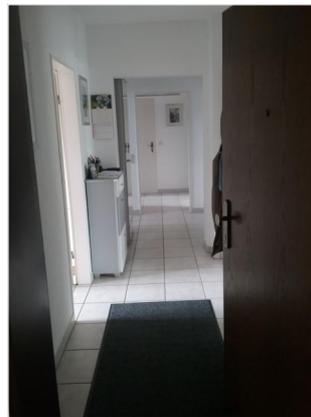
Verkauft



Rückansicht



Eingangsbereich



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer

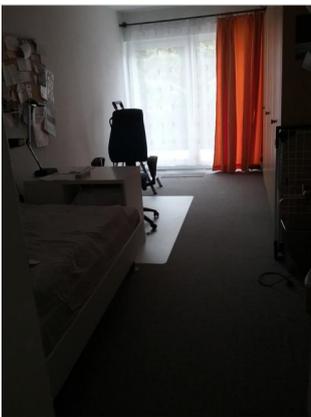




Wohnzimmer



Küche



Raum I



Raum II



Schlafzimmer



Bad I mit Wanne





Bad II mit Dusche



Dusche Bad II



Balkon



Aussicht



Garagenhof

