

EIN JUWEL ZWISCHEN HALBEDELSTEINEN

KURZEXPOSE

**top**  
conception  
Die Immobilien  
Makler

Beim Kauf dieses  
Objektes erhalten Sie:  
**Gutschein**  
über 500,- Euro\*  
Einzulösen bei  
**Küche Seele**  
Das große Küchenhaus in München  
\*Beim Kauf einer Einbauküche ab 5.000,- €  
www.kuechen-seele.de



Kellergeschoss



### DATEN IM ÜBERBLICK:

Hier präsentieren wir Ihnen ein absolutes Traumhaus in bester Lage von Solingen-Ohligs.

Zimmer:	6
Etagenanzahl:	2
Wohnfläche:	210 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Baujahr:	1913
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Garage / Außenstellplatz:	1 Außenstellplatz
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung



Erdgeschoss

**Kaufpreis: € 320.000,00**

Provision: 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt



## AUSSTATTUNG

Das Dach wurde 1995 komplett erneuert, 2000 erfolgte der Einbau einer neuen Heizung. 2009 wurden die Fenster im gesamten Haus erneuert, 2000 erfolgte eine Trockenlegung des Hauses und neue Pflasterung. Das Bad im 1. OG wurde 1984 komplett neu gestaltet, das Bad im Erdgeschoss 1996. Die Böden im Wohnzimmer sind mit Parkett ausgelegt, die Küche ist gefliest. Die Schlafzimmer sind noch mit Teppichboden ausgelegt, diese müssten erneuert werden.

Die monatlichen Heizkosten belaufen sich z.Zt. auf ca. 127,- Euro pro Monat. Vierteljährliche Grundabgaben = 222,45 Euro.

Das gesamte Haus befindet sich einem sehr guten Pflegezustand und wurde von den Eigentümern liebevoll instand gehalten. Es handelt sich um ein besonders schönes Objekt, wie es nicht oft zu finden ist.

## LAGE

Das Einfamilienhaus befindet sich unweit des alten Rathauses in Ohligs. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 2 Fahrminuten, ebenso die Ohligser Innenstadt mit sehr guter Infrastruktur. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

## SONSTIGES

Die Deckenhöhen im EG betragen ca. 2,75 m, die Türhöhen ca. 2,15 m.

Deckenhöhe im 1. OG ca. 2,79 m,

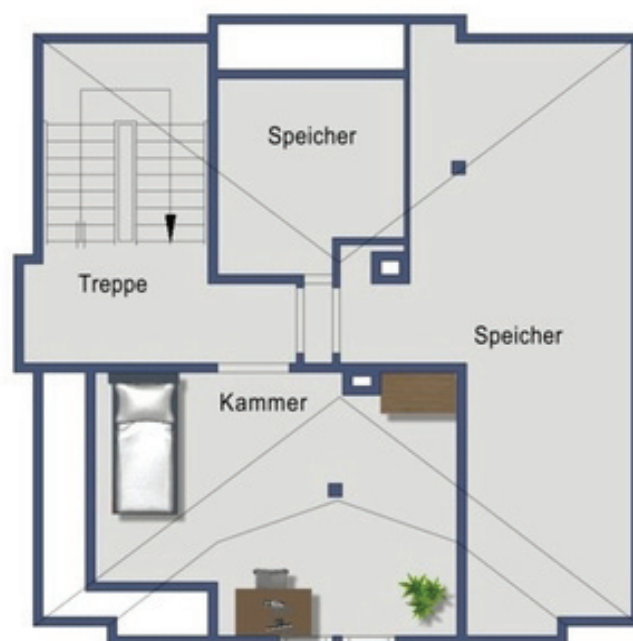
Türhöhe ca. 2,16 m.

Deckenhöhe 2. OG ca. 2,34 m.

Deckenhöhe Keller ca. 1,94 - 2,03 m



Obergeschoss



Sparrenlage

## TOP-CONCEPTION - DIE IMMOBILIENMAKLER -

Die Gründung der top-conception GmbH erfolgte im Jahr 1977. In den vergangenen Jahren lag der Tätigkeitsschwerpunkt in den Bereichen

### Immobilienberatung

Hier helfen wir bei der Lösung schwieriger Immobilienprobleme. Sei es bei baurechtlichen, erbaurechtlichen oder anderen Übertragungsproblemen, sowie bei der Sicherung von Immobilienvermögen in schwierigen Zeiten.

### Immobilienvermittlung

Das klassische Immobilien-Maklergeschäft mit dem Schwerpunkt auf wohnwirtschaftlichen Immobilienverkäufen.

Seit Beginn unserer Arbeit stand der Spaß und die Freude an dieser abwechslungsreichen und komplexen Materie im Vordergrund unseres Tuns. Wir hoffen, dass auch Sie von der Begeisterung unseres Tuns profitieren!

Unsere Einstellung und unser tägliches Handeln ist bestimmt durch Ehrlichkeit, Verlässlichkeit, Diskretion und persönliches Engagement. Unsere Leistung messen wir am Erfolg unserer Kunden.

Ein wesentlicher Punkt unseres langjährigen Verkaufserfolges ist die exakte Verkaufsvorbereitung.

Bitte sprechen Sie uns an, immer dann, wenn Sie Fragen zu den Ihnen angebotenen Immobilien haben. Sei es bei bautechnischen Fragen, bei der Vertragsgestaltung oder bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie. Oft sind es Fragestellungen, die sehr ins Persönliche hineingehen – hier dürfen Sie gewiss sein, nicht nur fundierte Antworten zu erhalten sondern auch, dass wir mit Ihren Informationen und Daten diskret und verschwiegen umgehen.

Damit Sie einen besseren Eindruck von Ihrem neuen Heim erhalten, sollten wir möglichst bald einen Besichtigungstermin vereinbaren. Bei dieser Gelegenheit können wir die weiteren Fragen, die Sie zweifellos haben werden, beantworten.

**Die Eigentümer haben darum gebeten, Besichtigungstermine ausschließlich über uns abzustimmen.**

Hinweis: Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Wir sind bemüht, alle Angaben vollständig und richtig zu übermitteln. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben des Verkäufers; Rechtsgrundlage ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Ferner verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), welche auf unserer Homepage hinterlegt sind, oder die wir Ihnen gerne - auf Ihren Wunsch hin - zusenden.

Bei allen Fragen zur Finanzierung helfen wir Ihnen gerne mit unserer Beratung und unseren guten Kontakten zu Bankpartnern und Finanzierungsberatern weiter.

## Die Immobilienmakler mit dem Rundum-Service



### Die top-conception ist die Anlaufstelle für Haus- und Wohnungseigentümer

... die sich mit dem Gedanken tragen, Ihre Immobilie zu verkaufen.

... die sich um altersgerechtes oder barrierefreies Wohnen bzw. behindertengerechtes Wohnen Gedanken machen.

... denn die sinnvolle Aufteilung des Immobilienvermögens für den Erbfall ist unser Spezialgebiet.



**DIRK KÜPPERS**  
STAATL. GEPRÜFTER BETRIEBSWIRT FÜR  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND REALKREDIT  
TEL 02173 - 10 91 191  
d.kueppers@top-conception.de



**TINA FISCHER**  
KUNDENBETREUERIN  
& GUTACHTERIN  
MOBIL 0160 - 99 216 191  
tina.fischer@top-conception.de