

---

# Attraktives Jugendstilhaus mit Potential zur flexiblen Nutzung gegenüber dem Hauptbahnhof

---



---

# LAGE

---

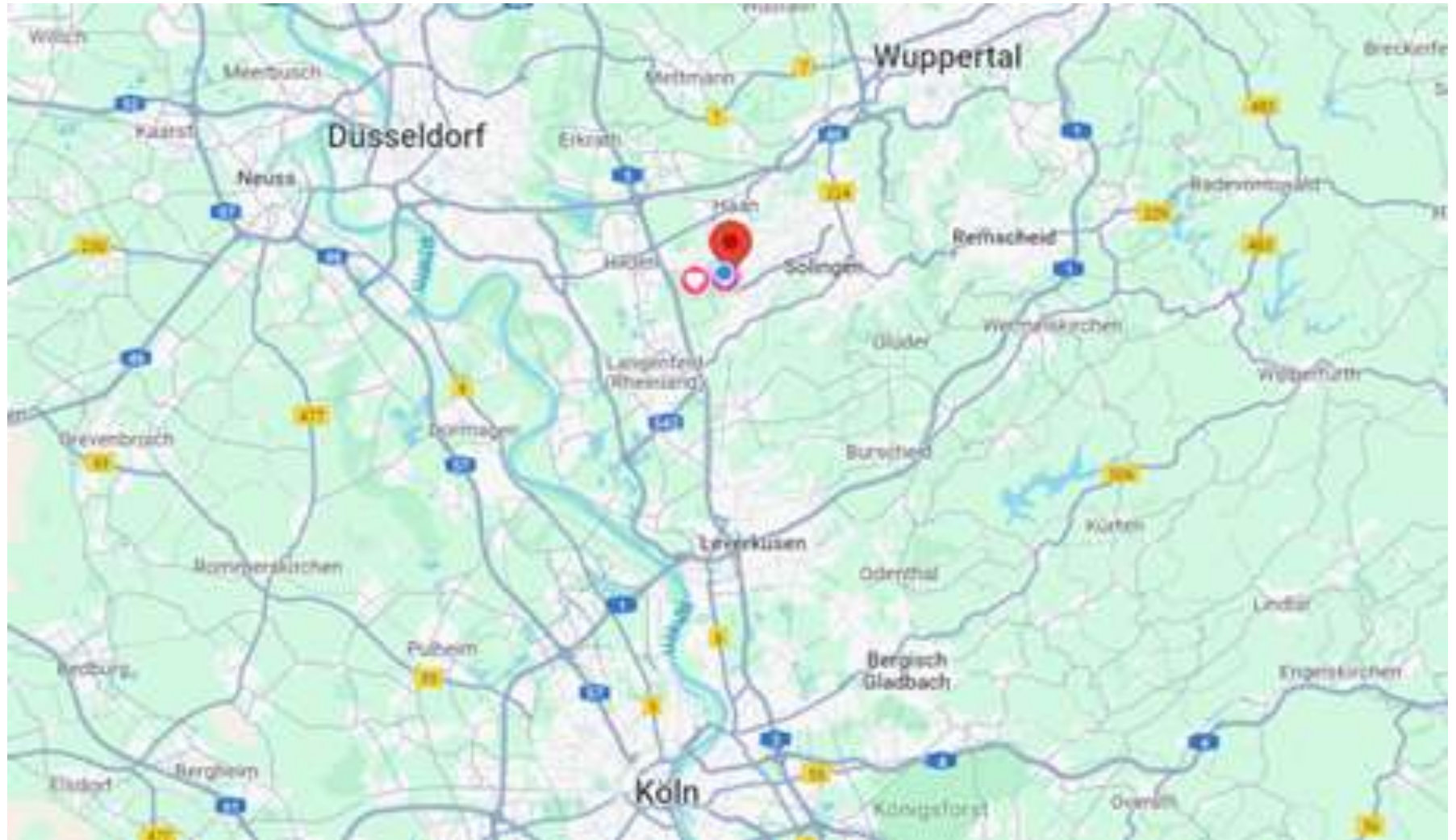
Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Solingen-Ohligs. Die unmittelbare Nachbarschaft setzt sich überwiegend aus Häusern vergleichbarer Baujahre zusammen. Die zukünftigen Nutzer der Immobilie profitieren von der sehr zentralen Lage. Alles Wichtige zum Leben ist fußläufig erreichbar. Direkt schräg gegenüber der Immobilie befindet sich der Solinger Hauptbahnhof. Somit sind Düsseldorf, Köln, Wuppertal und viele weitere Städte innerhalb 30 Minuten mit Bus und Bahn sehr gut erreichbar. Auch die Autobahnen A3 und A46 sind von Ohligs aus schnell zugänglich.

Ohligs ist der beliebteste Stadtteil von Solingen und erlebt seit Jahren einen Boom. Die beliebte und erst jüngst sanierte Fußgängerzone „Düsseldorfer Straße“ beginnt gleich um die Ecke und führt bis zum Marktplatz. Die zahlreichen Einkaufs- u. Gastronomieangebote machen den Standort attraktiv. Viele Menschen sind in den letzten Jahren aus dem Kölner und Düsseldorfer Umland zugezogen. Dank der nahegelegenen CBS University of Applied Sciences kann man auch seit geraumer Zeit in Ohligs dual studieren. Zum Spaziergehen und Joggen laden die nahegelegene Ohligser Heide und das Lochbachtal ein.

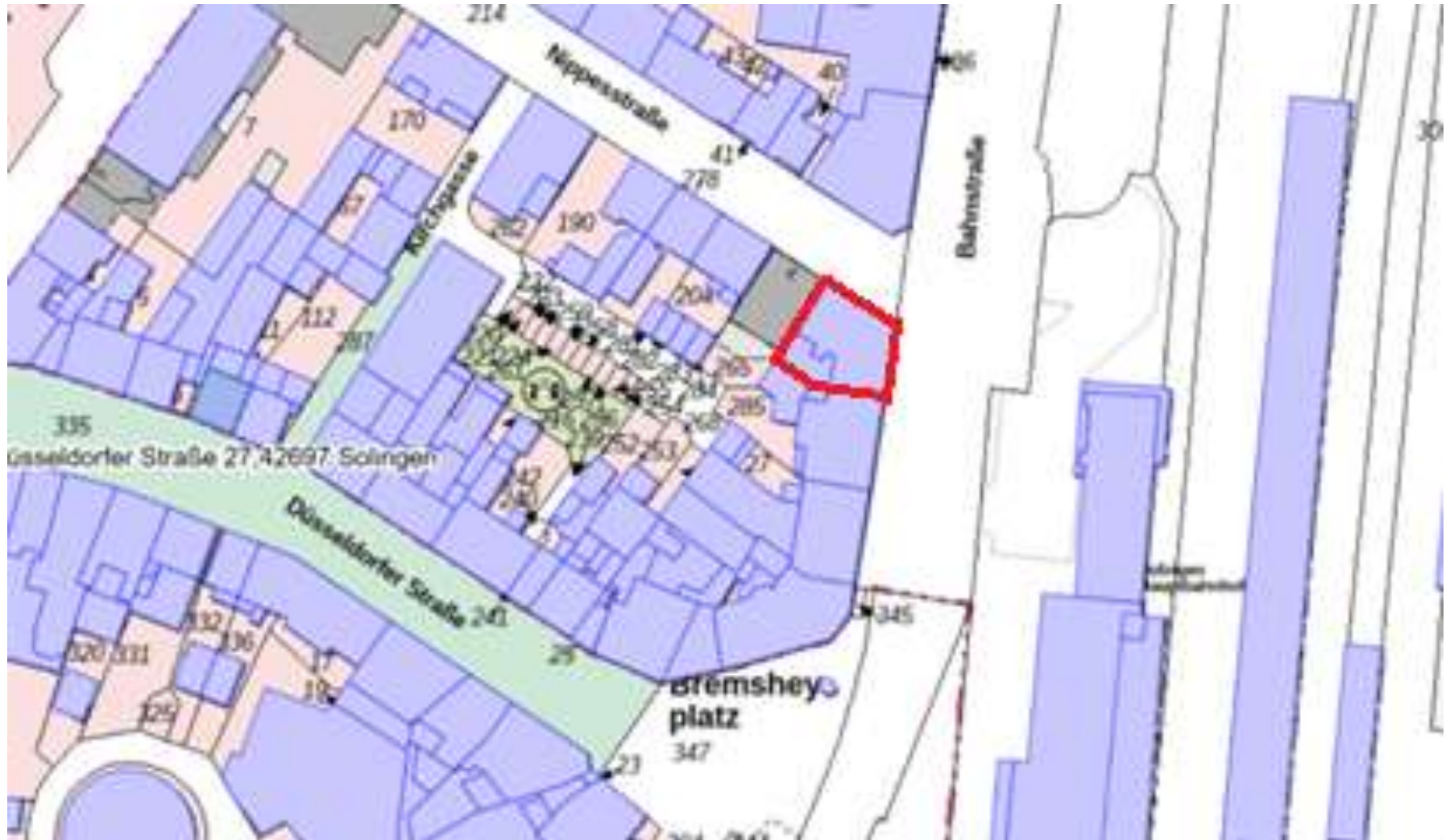
Haupt-/Busbahnhof:	ca. 0,1 km	CBS:	ca. 1,3 km
Fußgängerzone:	ca. 0,1 km	Parkhaus:	ca. 0,15 km
Marktplatz:	ca. 0,4 km	A3	ca. 5,4 km
REWE:	ca. 0,4 km	A46/Hildener Kreuz:	ca. 8,4 km

---

# LAGEPLAN



# FLURKARTE



---

## AUF EINEN BLICK

---

Objekt-Nr:	8022
Adresse:	Nippesstr. 2 /Ecke Bahnstraße, 42697 Solingen
Immobilienart:	MFH mit Jugendstilfassade zur flexiblen Nutzung
Baujahr:	ca. 1905
Nutzflächen:	ca. 590 m <sup>2</sup> + ca. 135 m <sup>2</sup> im KG
Grundstück:	236 m <sup>2</sup> (komplett mit dem EG überbaut)
letzte Nutzung:	Jugendbegegnungsstätte und 1 Wohnung im DG
Zustand:	außen attraktiv, innen modernisierungs/sanierungsbedürftig
Grundabgaben:	380 ,- € mtl.
Bau-/Altlasten, Abteilung II GB:	lastenfrei
verfügbar ab:	sofort
Daten zum Energieausweis:	124 kWh, D, Bedarfsausweis, Gas, 1997
Provision:	3,57 % Provision inkl. MwSt.
<b>KAUFPREIS:</b>	<b>698.000 € (ca. 1.185,- €/m<sup>2</sup>)</b>

---

---

# BESCHREIBUNG

---

Das großzügige Eckhaus befindet sich in einer geschlossenen Zeilenbebauung und wurde etwa im Jahre 1905 in massiver Bauweise errichtet. Seit 1981 war es komplett an die Stadt Solingen vermietet und wurde in den letzten 30 Jahren als Jugendbegegnungsstätte (Interju) genutzt. Aufgrund Auflösung der Einrichtung wurde das Mietverhältnis zum 31.12.2025 gekündigt.

Das dreieinhalbgeschossige Gebäude verfügt über zwei Hauseingänge und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell besteht das Erdgeschoss mit individueller Aufteilung aus einem Café-, Disko- und Aufenthaltsraum, sowie zwei WC's und einem kleinen Duschaum. Über das Treppenhaus ohne Aufzug gelangt man in die oberen Etagen. Die Aufteilung des ersten und zweiten Obergeschosses ist identisch. Vom Treppenhaus aus betrachtet befindet sich auf der linken Seite ein sehr großzügiger Raum inkl. zwei Zugänge. Der rechte Teil besteht jeweils aus drei Räumen zur flexiblen Nutzung und einer WC-Anlage. Durch die etwas höheren Decken ergibt sich ein angenehmes Raumgefühl. Dank zahlreicher Fenster präsentieren sich die Räume hell und freundlich.

Im rechten Teil des Dachgeschosses befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung, welche immer vermietet war. Im linken Bereich bestehen zwei Räume mit etwas niedrigeren Decken zur flexiblen Nutzung. Über eine Ausschubtreppe im Treppenhaus gelangt man in den Spitzboden einer Dachhälfte.

---

---

# BESCHREIBUNG

---

Das Haus ist großzügig unterkellert. Der Keller, teilweise mit Gewölbe, präsentiert sich im baujahrstypischen Zustand. Geheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung aus 1997. Bei dem letzten Schornsteinfegerbesuch wurden keine Mängel festgestellt.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in umliegenden Straßen und in einem Parkhaus gleich schräg gegenüber, neben dem Hauptbahnhof.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie sind aufgrund der zentralen und sichtbaren Lage gegenüber dem Bahnhof sehr vielfältig. Modernisieren/sanieren Sie das Haus zu einem reinen Büro- oder Wohnhaus oder einer Kombination aus beidem. Das erste und zweite OG eignen sich sehr gut für Wohngemeinschaften/Studentenwohnungen. Auch das Vermieten einzelner Zimmer an Monteure o.Ä. ist vorstellbar. Das EG bietet sich perfekt für einen Dienstleister an, dem die werbewirksame Lage zugute kommt. Selbstverständlich kann es auch zu Einzelhandelszwecken genutzt werden. Bei einem Abriss wäre ggf. ein Neubau für ein Hotel, Ärztehaus, Senioren-/Sozialeinrichtung etc. vorstellbar.

Das Haus befindet sich von außen in einem attraktiven Zustand. Der rechte Teil der Fassade wurde erst im Jahre 2022 gestrichen. Das Innere präsentiert sich im modernisierungs-/sanierungsbedürftigen Zustand, verfügt jedoch über viel Potential. Die Höhe der Investition ist abhängig von Ihrem Vorhaben und Ihren Ansprüchen.

---

---

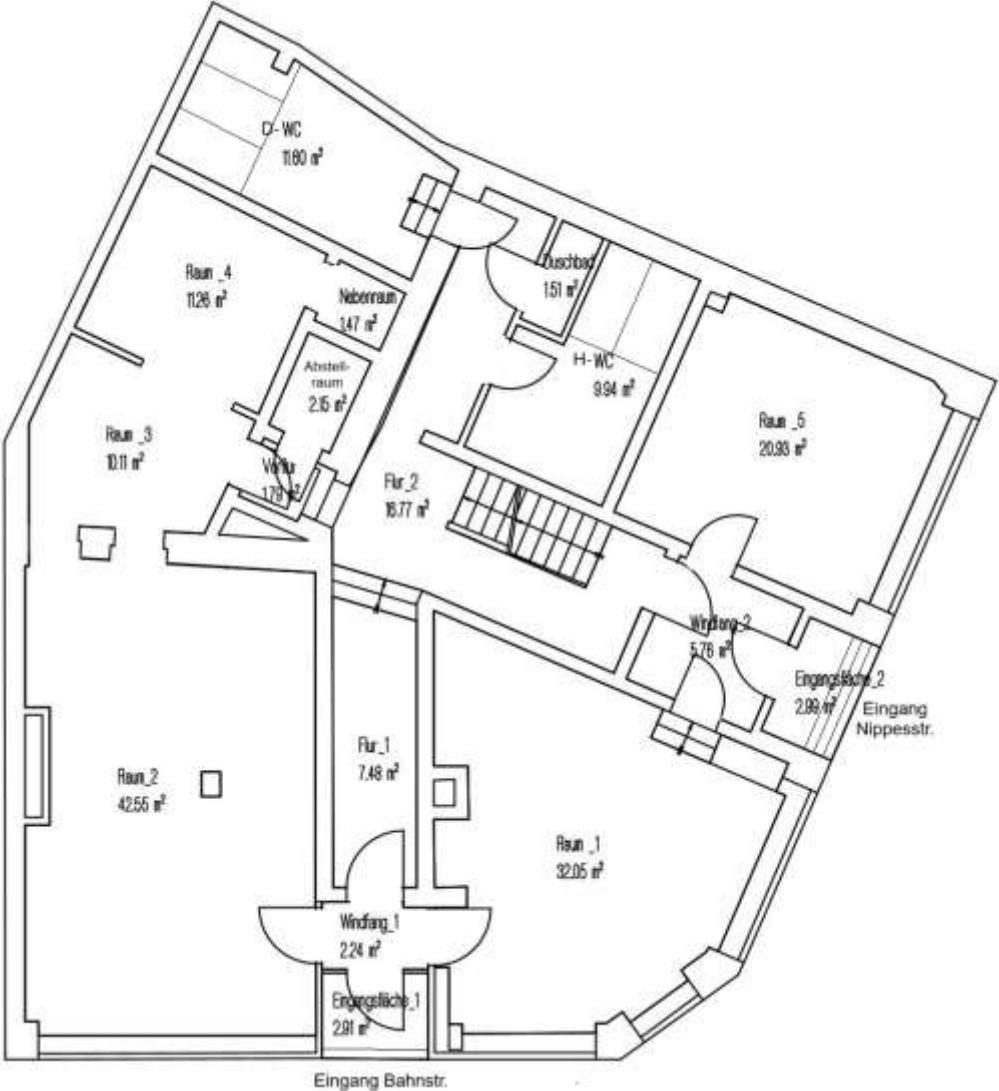
# AUSSTATTUNG

---

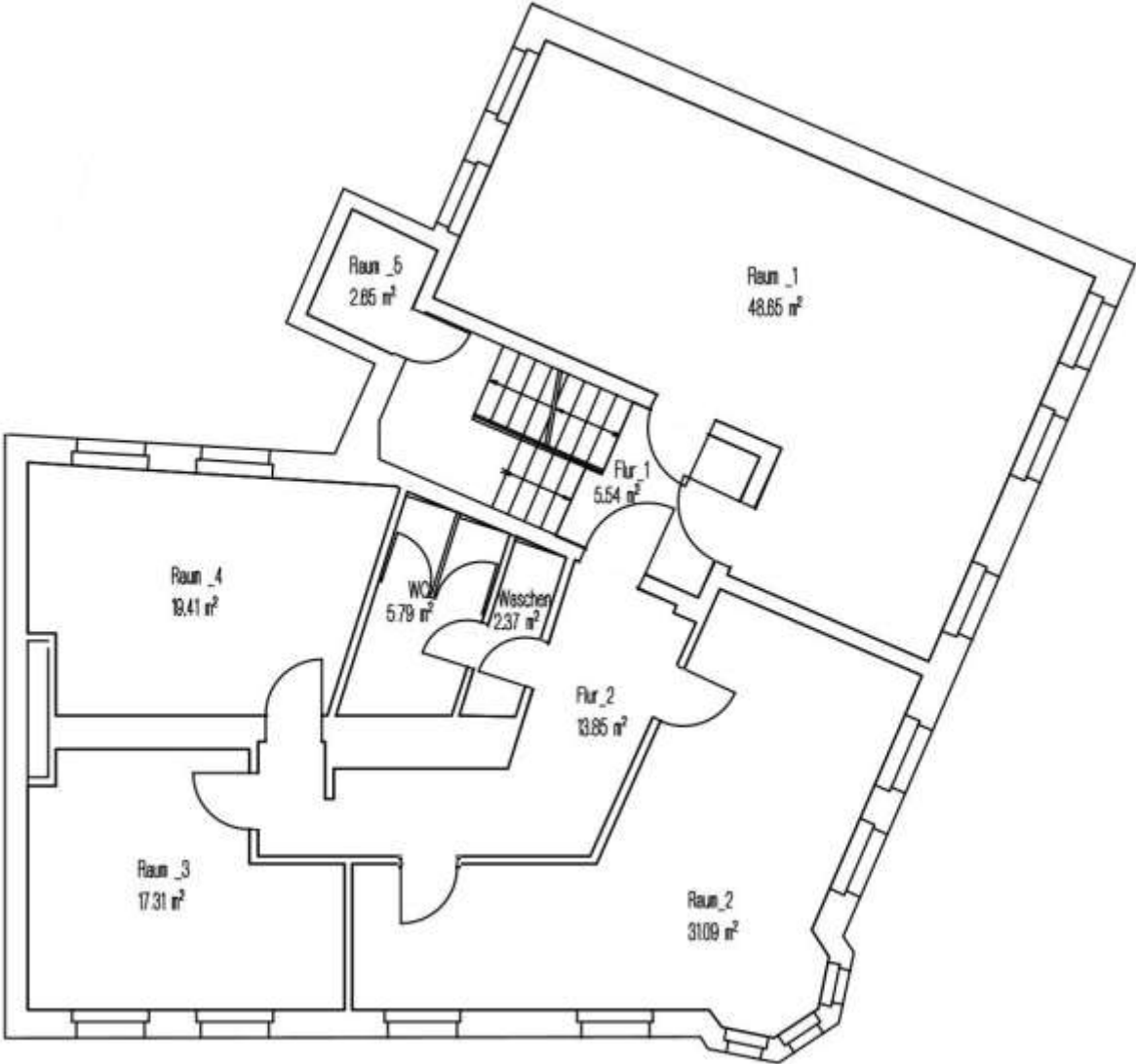
Fassade:	Jugendstil, attraktive Optik, rechter Teil 2022 gestrichen, hintere Fassade wärmeisoliert
Dächer:	genaue Baujahre unbekannt, linke Hälfte neuer inkl. Dämmung, rechte Seite älter und ohne Dämmung, ggf. erneuerungsbedürftig
Heizung:	Gaszentralheizung aus ca. 1997
Warmwasser:	Durchlauferhitzer
Elektrik:	vermutlich 90-iger Jahre
Fenster:	isolierverglast, weiße Kunststoffrahmen
Böden:	Fliesen, PVC, Laminat, Teppich
Wände/Decken:	tapeziert, verputzt
Sanitär:	4 WC-Anlagen, 1 Dusche, 1 Wannenbad, 90-iger J.
Brandschutzmeldeanlage/-türen:	vorhanden
Lüftungsanlage:	vermutlich aus ca. 1995, viele Jahre ungenutzt

---

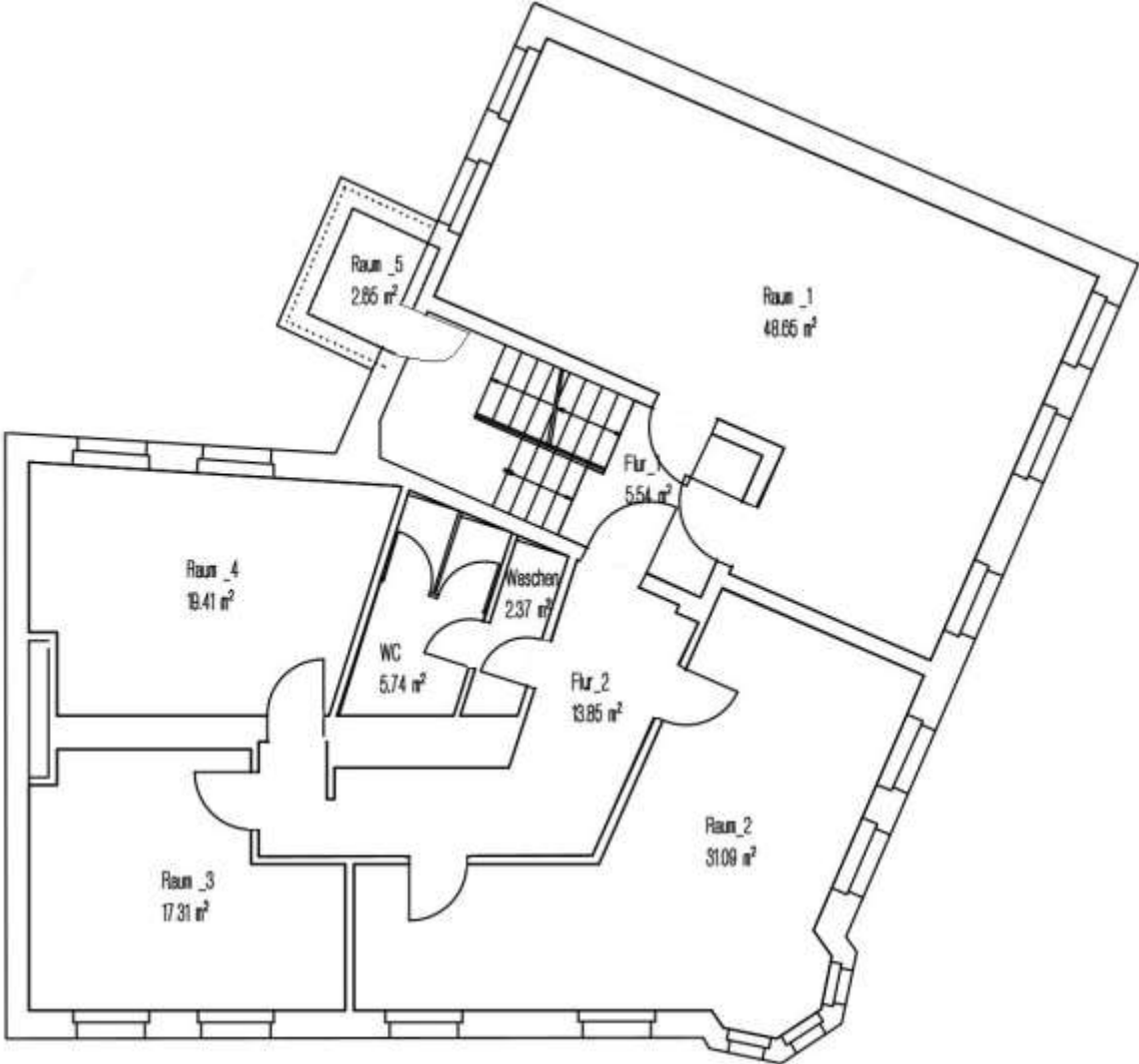
# GRUNDRISS EG



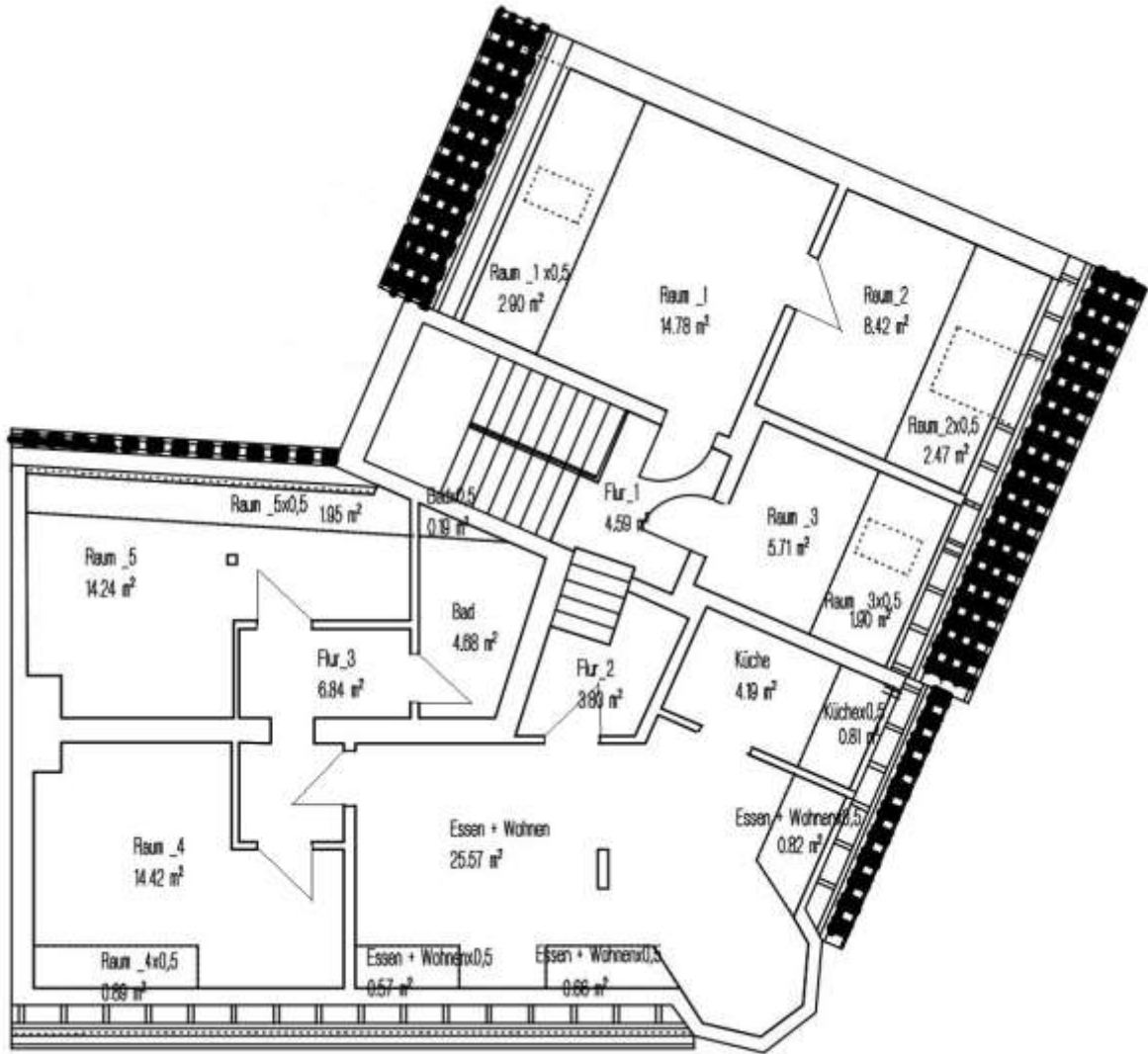
# GRUNDRISS 1. OG



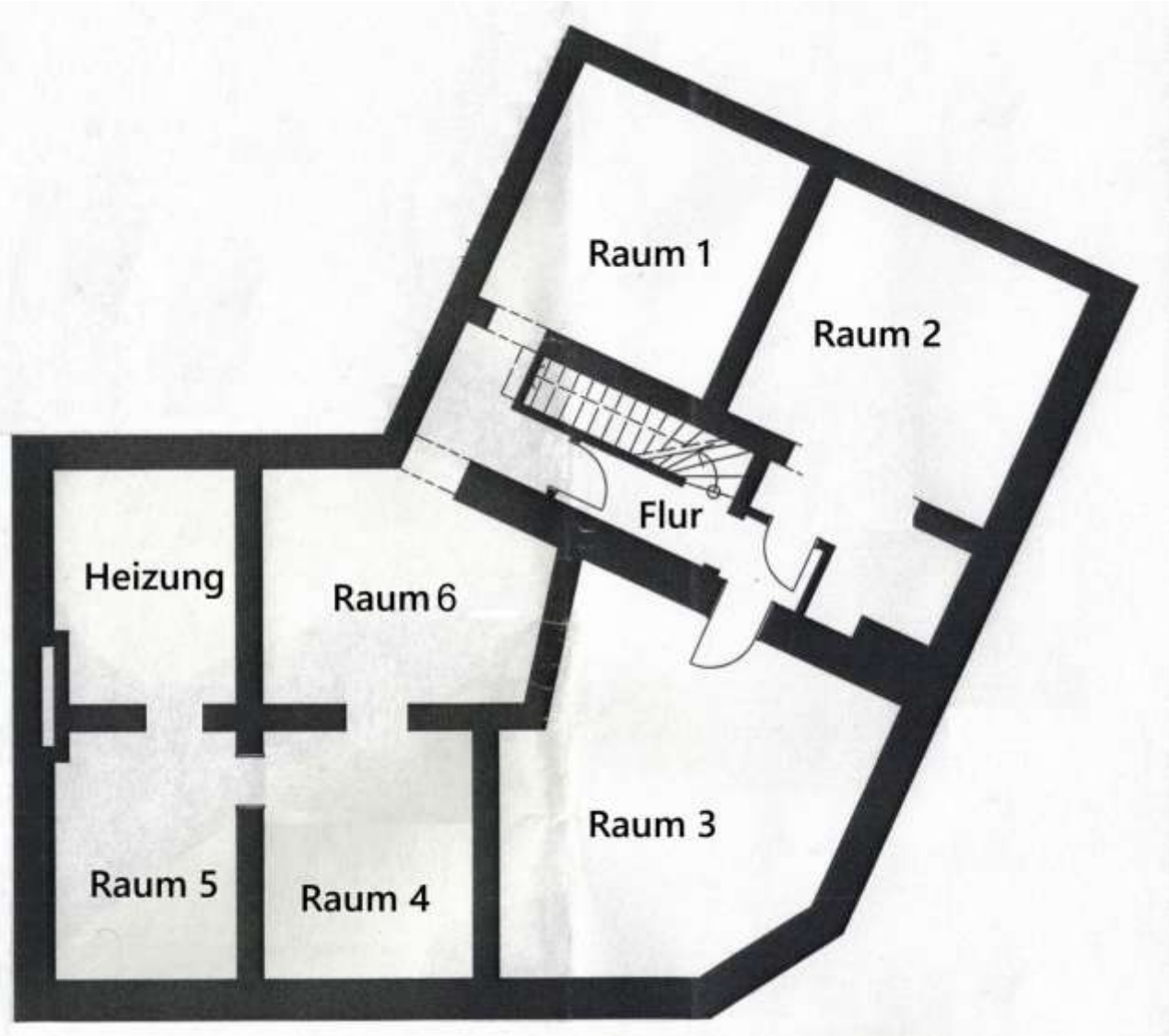
# GRUNDRISS 2. OG



# GRUNDRISS DG



# GRUNDRISS KG



---

# BAHNSTRASSE

---



---

# BAHNSTRASSE

---



---

# NIPPESSTRASSE

---



---

# LINKE HAUSANSICHT

---



---

# RECHTE HAUSANSICHT

---



---

# SCHAUFENSTER

---



---

# HAUSEINGÄNGE

---



---

# EG: RAUM 1

---



---

# EG: RAUM 1

---



---

## EG: RAUM 2 (EHEMALIGER JUGENDDISKORAUM)

---



---

## EG: RAUM 3/4

---



---

## EG: RAUM 5

---



---

## EG: DAMEN-WC

---



---

# EG: FLUR

---



---

# EG/1. OG: TREPPENHAUS

---



---

# 1. OG: RAUM 1

---



---

# 1. OG: RAUM 1

---



---

# 1. OG: FLUR

---



---

# 1. OG: WC'S

---



---

# 1. OG: RAUM 2

---



---

# 1. OG: RAUM 3

---



---

# 1. OG: RAUM 4

---



---

## 2. OG: RAUM 1

---



---

## 2. OG: RAUM 1

---



---

## 2. OG: FLUR

---



---

## 2. OG: WC'S

---



---

## 2. OG: RAUM 2

---



---

## 2. OG: RAUM 3

---



---

# 2. OG: BLICK AUF DEN BAHNHOF

---



---

## 2. OG: RAUM 4 (BISHER KÜCHE)

---



---

## 2. OG/DG: TREPPENHAUS

---



---

# DG: TREPPENHAUS

---



---

# DG: RAUM 1

---



---

## DG: RAUM 2

---



---

## DG: WOHN-/ESSBEREICH

---



---

# DG: KÜCHE

---



---

## DG: RAUM 4

---



---

# DG: BLICK AUF DEN BAHNHOF

---



---

## DG: RAUM 5

---



---

# DG: WANNENBAD

---



---

# DACHBODEN

---



---

# KG: FLUR

---



---

## KG: RAUM 3

---



---

## KG: RAUM 6 UND 5

---



---

# KG: HEIZUNGSRaum

---



---

# ELEKTRIK

---



---

# DÄCHER

---



---

# DÄCHER (LINKS INKL. LÜFTUNGSANLAGE)

---



---

# HAUPTBAHNHOF (BUS & BAHN)

---



---

# OHLIGSER FUSSGÄNGERZONE, MARKTPLATZ

---



## Vermeegen Immobilien

Ohligser Markt 11  
42697 Solingen

Ihr Ansprechpartner:

Tim Vermeegen

geprüfter Immobilienfachwirt und Wertermittler (IHK)

Mobil 0173 – 390 11 89

Telefon 0212 – 128 540 89

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

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

[www.facebook.com/vermeegenimmobilien](https://www.facebook.com/vermeegenimmobilien)

[www.instagram.com/vermeegenimmobilien](https://www.instagram.com/vermeegenimmobilien)



---

# WOLLEN AUCH SIE EINE IMMOBILIE VERMIETEN ODER VERKAUFEN?

---

## Unsere Leistungen und Vorteile im Überblick:

- professionelle Immobilienvermarktung von A bis Z
  - seit 2003 Immobilienmakler in Solingen und Umgebung
  - geprüfter Immobilienfachwirt und Immobilienbewerter (IHK)
  - fachkundige und kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie
  - schriftliche Leistungsgarantie
  - Aufbereitung, Überprüfung und Beschaffung aller notwendigen Unterlagen
  - auf Wunsch Verkauf durch ein Bieterverfahren zum Höchstgebot
  - Erstellung eines ansprechenden Exposés inklusive hochwertigen Fotos
  - aktives Anbieten Ihrer Immobilie gegenüber vorgemerkten Kunden
  - Bewerbung Ihrer Immobilie in sämtlichen bekannten Internetportalen
  - Präsentation Ihrer Immobilie in unserem Schaufenster
  - auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
  - Durchführung qualifizierter Besichtigungen mit selektierten Kunden
  - regelmäßige Berichterstattung über den Fortschritt unserer Aktivitäten
  - Bonitätsprüfung von Interessenten
  - Begleitung während der gesamten notariellen Abwicklung
-

---

# HINWEISE

---

Das Angebot ist freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zur Erstattung der entgangenen Provision.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. MwSt., verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, daß mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Makleralleinvertag in gleicher Höhe abgeschlossen wurde und wir in der Form der Doppeltätigkeit tätig sind. Somit wird die Käufercourtage unabhängig von der Zahlung der Verkäufercourtage fällig. Ein Nachweis der Verkäuferprovisionszahlung ist nicht notwendig.

Der Käufer gestattet dem Makler, grundsätzlich Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer zu führen.

---

---

# AGB`S

---

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt. Der Provisionsanspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig.

Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies mitzuteilen. Sollte er dies nicht tun und unsere Dienste in Anspruch nehmen, entsteht dennoch ein Provisionsanspruch.

Der im Angebot genannte Preis für ein Objekt (Miete, Kaufpreis, Mindestgebot usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragschließenden Parteien einen abweichenden Preis für das Objekt vereinbaren. Die Höhe der Provision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu entrichten, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Hauptvertrag abschließt.

Eine Provisionspflicht entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abgeschlossen werden (sogenannte Folgeverträge). Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zur Erstattung der entgangenen Provision.

Die von uns erstellten Fotos, Pläne usw. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unser Einverständnis nicht an Dritte weiter gegeben bzw. verwendet werden. Wir sind berechtigt, Fotos vom Auftragsobjekt über die Dauer dieses Auftrages hinaus unentgeltlich zu eigenen Werbezwecken in beliebigen Medien zu nutzen.

Gerichtstand und Erfüllungsort: Ist der Kunde des Maklers Kaufmann i.S. §1 HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat der Kunde keinen Wohn- oder Geschäftssitz in Deutschland, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtstand der Geschäftssitz des Maklers vereinbart.

Unsere Geschäftsbedingungen sind mit Annahme des Angebotes anerkannt. Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen. Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer Bestätigung wirksam.

---