

Velbert

# Wohnen mit Weitblick: Stadtnah und doch mitten in der Natur

????????? ??????????: 2525004-1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 199 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 712 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ??? ??????

???????? ??????????	2525004-1	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 199 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	5		
????????????		????? ??????????????	2018
????????????	4	????????	?????????, WC ?????????????, ??????
????? ??????????????	1972		
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	08.09.2034	??????????????	
??????????????????		???????	157.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		??????????????	E
		??????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

?? ?????????



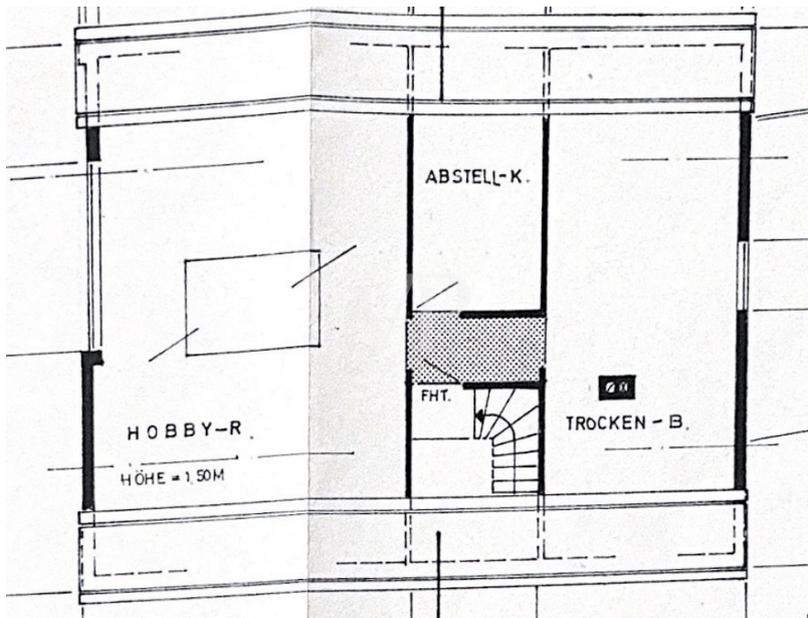
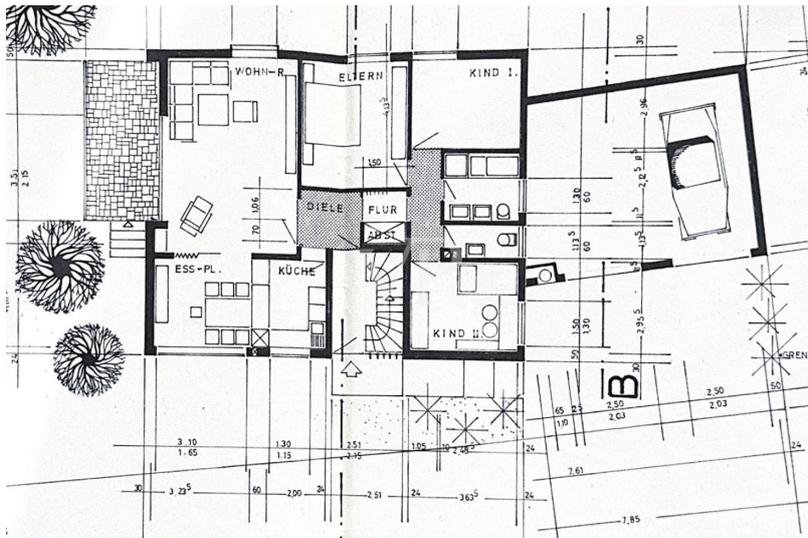
???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

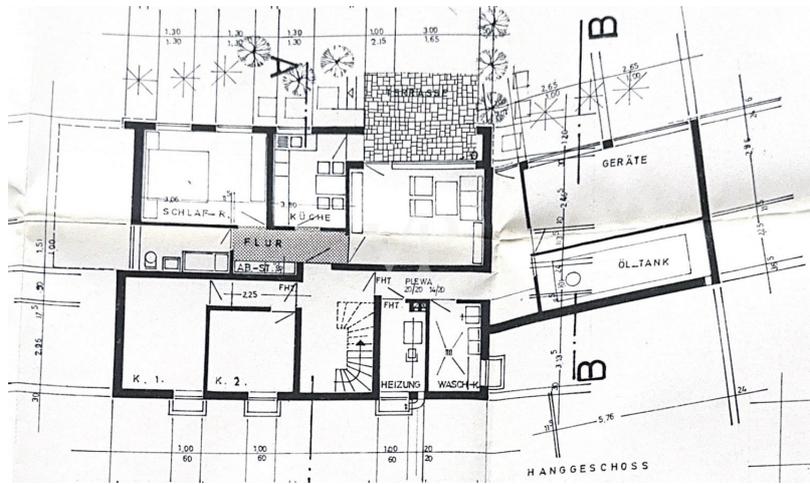
?? ?????????



???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 2525004-1 - 42555 Velbert

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, mit 3 Parteien, aus dem Baujahr 1972 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 712 m<sup>2</sup> vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, überzeugt diese Immobilie durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2018 und sorgt für einen zeitgemäßen Standard.

Das Haus befindet sich in einer abgeschlossenen Bauphase und ist vollständig fertiggestellt. Der Zustand der Immobilie kann als gepflegt beschrieben werden, sodass Sie direkt einziehen können.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, welche zuverlässig für eine angenehme Wärme sorgt.

Das Grundstück umfasst großzügige ca. 712 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Freiraum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob ein Garten für Hobbygärtner, ein sicherer Bereich zum Spielen für Kinder oder ein Ort zum Entspannen – hier lassen sich unterschiedliche Wünsche umsetzen.

Zusätzlich verfügt das Haus über drei Terrassen, die sowohl zum Verweilen als auch für sonnige Stunden einladen. Diese Außenbereiche ergänzen den Wohnkomfort optimal und bieten schöne Gelegenheiten für geselliges Beisammensein.

Aktuell sind zwei Parteien in dem Haus vermietet.

Bei Interesse an dieser Immobilie oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

???????????????? ???? ??????????

Die ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohneinheiten (bald drei Wohnebenen), was das Haus hervorragend für eine größere Familie, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur Nutzung einer Einheit als separate Einliegerwohnung geeignet macht. Die sechs Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Wohn- und Essbereiche, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die vier gut geschnittenen Schlafzimmer schaffen Platz für Rückzugsmöglichkeiten. Die zwei modernisierten Badezimmer ermöglichen durch ihre durchdachte Ausstattung einen hohen Komfort. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht einfallen und tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei.

??????? ????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlicher Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar, sodass ein komfortabler Alltag gewährleistet ist. Auch die Verkehrsanbindung ist durch ihre Nähe zu wichtigen Straßen und öffentlichen Verkehrsmitteln als vorteilhaft zu bezeichnen. Trotz der idyllischen Lage sind es kurze Fahrwege in die umliegenden Großstädte.

Velbert-Langenberg ist ein Stadtteil von Velbert in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, der für seine ruhige Atmosphäre und malerische Umgebung bekannt ist. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus historischen Gebäuden und moderner Architektur. Besonders sehenswert sind die schönen Wanderwege in der umliegenden Natur, die sich ideal für Erholung und Freizeitaktivitäten eignen.

Die lokale Gemeinschaft ist aktiv und es gibt verschiedene Veranstaltungen, die das kulturelle Leben bereichern. Zudem ist Langenberg gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was den Zugang zu größeren Städten in der Umgebung erleichtert.

??????? ????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

???????? ??????????: 2525004-1 - 42555 Velbert

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert  
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0  
E-Mail: velbert@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)