

Velbert

# Haus zur Sonne - Großzügiges Familienhaus mit modernem Design und altem Charme in zentraler Lage

Objektnummer: 24250025



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

KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

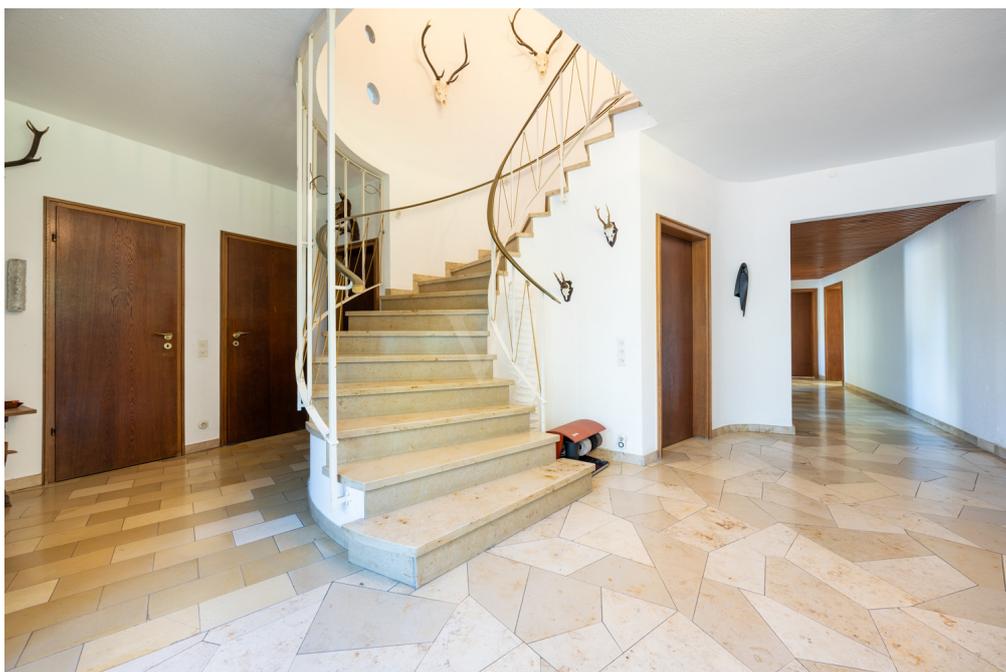
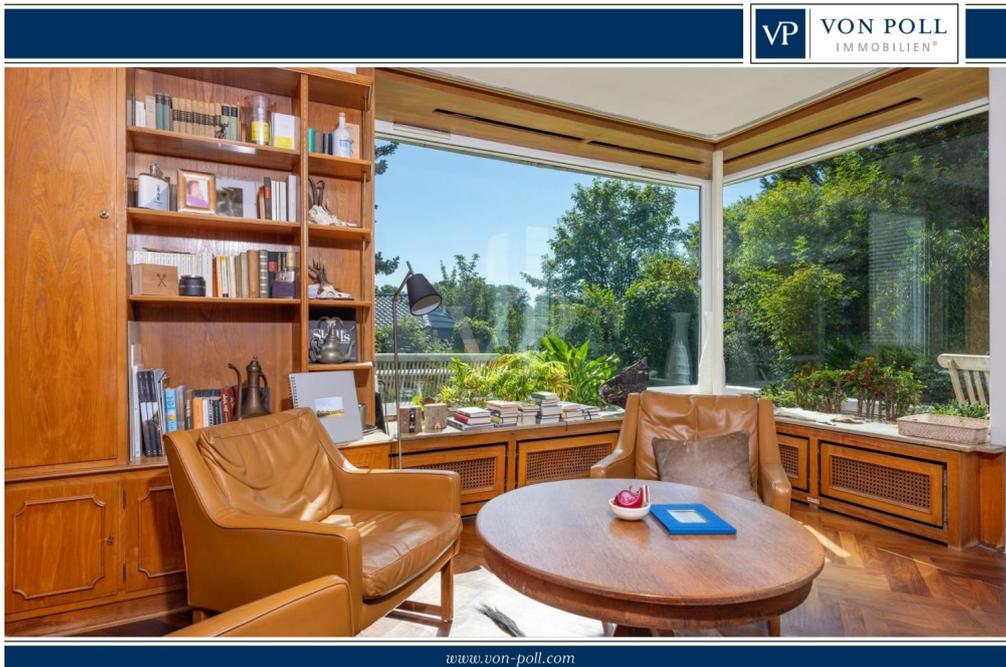
## Auf einen Blick

Objektnummer	24250025
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



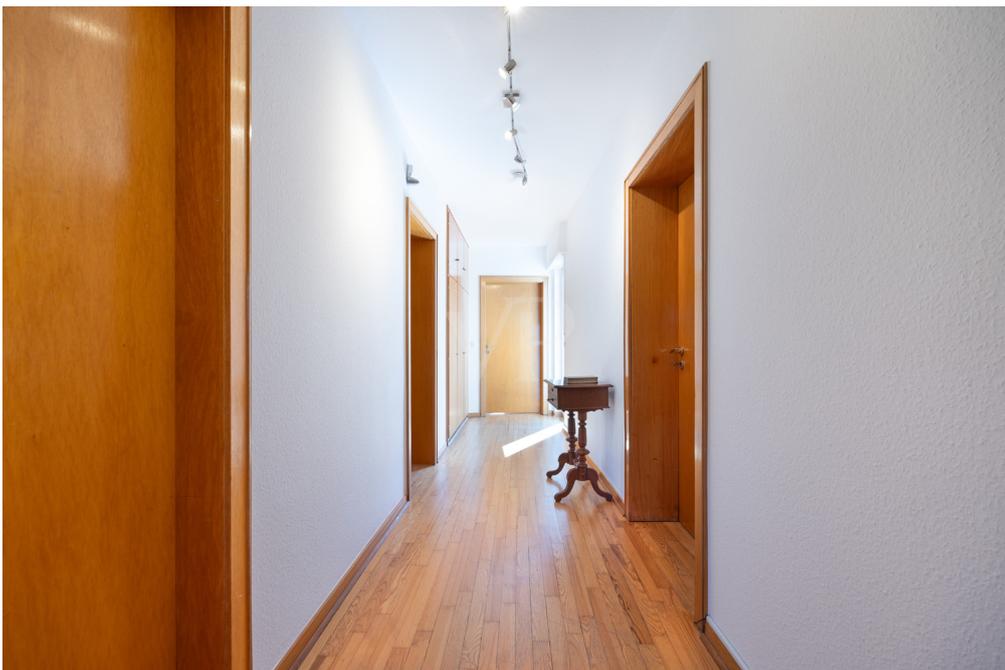
Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Ein erster Eindruck

Das Haus besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität, hier wurden geschickt originale Stilelemente der 60er Jahre mit Modernem kombiniert. Auf Annehmlichkeiten wie z.B. einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet wurde nicht verzichtet. Ein Highlight des Hauses sind das Herrenzimmer, mit originalen Bücherregalen aus den 60er Jahren, und das Wohnzimmer mit großen Glasfronten, die einen weitläufigen Blick in den Garten ermöglichen sowie einem einladenden Kamin - perfekt für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie. Ein Kamin im Schlafzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre und ein Außenkamin lädt selbst bei kühlen Temperaturen zum Entspannen im Garten ein. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Architektenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, bietet viel Privatsphäre und einen wunderbaren und grünen Weitblick. Der weitläufige und nicht einsehbare Garten lädt zum Entspannen und Entdecken ein und bietet Raum für individuelle Gartengestaltungsideen - perfekt, wenn man ungestört wohnen möchte. Die drei Terrassen (Ausrichtung: Ost - Süd - West) bieten die Möglichkeit, im Freien zu entspannen und zu grillen, während Kinder im Garten spielen. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, da Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Nähe sind. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen erleichtert den Weg zur Arbeit oder in die Stadt. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein komfortables Zuhause mit viel Platz und modernem Komfort, besonderen Charme bringt die Kombination aus Alt und Neu. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem geräumigen und gemütlichen Zuhause sind.

Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Ausstattung und Details

Übersicht Sanierungen:

2012

Balkon: Fliesenarbeiten

Balkon-, Terrassengeländer: Stahlbau

Neue Fenster

Neue Terrassentür Küche

Neue Heizung - Ölbrenner

Dach Sanierung: Dachterrasse Herrenzimmer

Dachrinne Herrenzimmer

Neue Elektrik Installation EG

Neue Küche

Stahlträger Küche/Esszimmer

Einbruchschutz

2015

Dachsanierung

2019

Sanierung Esszimmer

2020

Anschluss Glasfaser

2015-2021

Versiegelung und Abschleif aller Parkettböden

Anstrich aller Wände

Errichtung Bibliothek im Obergeschoss

2022

Sanierung Gäste-WC

Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24250025 - 42549 Velbert

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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