

Velbert

# Historisches Renovierungsprojekt: Dreifamilienhaus von 1889 mit Potenzial

Objektnummer: 25250011



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 367 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	25250011	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 214 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1889	Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



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



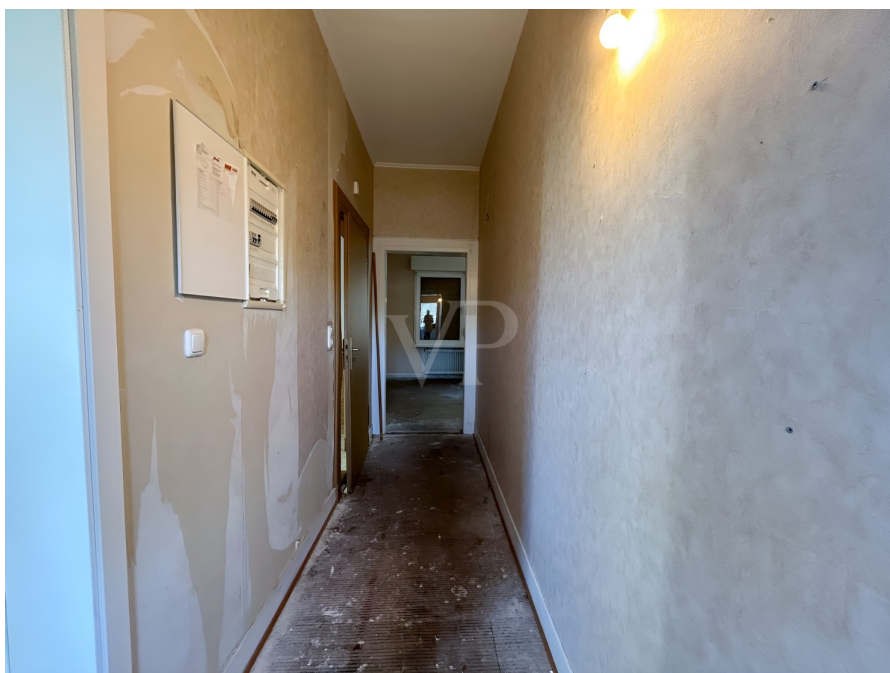
Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit historischem Flair, erbaut im Jahre 1889, gelegen auf einem Grundstück von etwa 367 m<sup>2</sup>. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 214 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Struktur des Hauses umfasst drei separate Wohneinheiten, die jeweils eine Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup> besitzen und derzeit alle leerstehend sind. Dieses sanierungsbedürftige Gebäude bietet eine Vielzahl von Räumen, die sich ideal für eine umfassende Renovierung eignen. Die großzügige Anzahl von sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für Familien oder die Möglichkeit, eine der Einheiten als Arbeitszimmer oder Atelier zu gestalten. Die drei vorhandenen Badezimmer in den Wohnungen erleichtern den Umbau in ein modernes Mehrgenerationenhaus oder die Vermietung an mehrere Parteien. Jede Etage ist mit einem zusätzlichen Gäste-WC ausgestattet, welches ebenfalls die Möglichkeit bietet, dort einen separaten Waschmaschinenanschluss zu integrieren. Geheizt wird das Gebäude über eine Etagenheizung, was individuelle Heizlösungen für jede Wohneinheit ermöglicht. Diese Variante der Heiztechnik kann bei künftigen Modernisierungen flexibel angepasst oder erneuert werden, um den heutigen energetischen Standards gerecht zu werden. Da es sich um ein Objekt im Zustand der Sanierungsbedürftigkeit handelt, eröffnet sich hier eine besondere Chance für Investoren oder handwerklich versierte Käufer, die in der Lage sind, die historischen Elemente des Hauses geschickt mit modernen Technologien und Designkonzepten zu verbinden. Die Immobilie wartet auf ihre zukünftigen Eigentümer, die sie mit neuen Ideen und Konzepten beleben. Eine grundlegende Sanierung bietet die Gelegenheit, den Charme dieses Altbaus zu bewahren und gleichzeitig ein komfortables Wohnambiente zu schaffen. Die Umgebung des Hauses ist geprägt von ähnlichen historischen Gebäuden, die das Stadtbild einer vergangenen Epoche widerspiegeln und mit entsprechendem Anstrich und pfiffigen Umgestaltungen wieder zum Hingucker werden können. Das Objekt bietet sich durch seine existierenden Voraussetzungen hervorragend an, um nach einer Sanierung eine stabile Wertsteigerung zu erlangen oder es in lukrativen Wohnraum für verschiedene Nutzungen zu verwandeln. Für Interessierte, die sowohl Wert auf Altbaucharakter setzen, als auch die Herausforderung der Renovierung als Chance erkennen, ist dieses Haus eine lohnenswerte Investition. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und bietet eine hervorragende Gelegenheit, das volle Potenzial dieser Immobilie in Augenschein zu nehmen. Nutzen Sie die Chance, sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieses Hauses zu machen und Ihre Vorstellungen eines modernen Wohnraums in historischem Gewand wahr werden zu lassen.

Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 214 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 364 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1889
- Drei Wohneinheiten mit je ca. 70 m<sup>2</sup> / leerstehend
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 3 Gäste- WC´s

Objektnummer: 25250011 - 42553 Velbert

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Velbert-Langenberg und bietet eine gute Infrastruktur sowie verkehrsgünstige Anbindung. Die Autobahnen A44 und A535 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in der Nähe gut ausgebaut und sorgt für eine flexible Mobilität innerhalb der Region. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem sind Allgemeinmediziner sowie Fachärzte in der Nähe ansässig, wodurch eine gute medizinische Versorgung gewährleistet ist. Velbert-Langenberg zeichnet sich außerdem durch seinen historischen Stadtkern und kulturelle Einrichtungen wie das Bürgerhaus Langenberg aus, das regelmäßig für Veranstaltungen genutzt wird. Insgesamt bietet die Lage eine gute Mischung aus verkehrsgünstiger Erreichbarkeit, umfassender Nahversorgung und einem angenehmen Wohnumfeld.

Objektnummer: 25250011 - 42553 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: 25250011 - 42553 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)