

Velbert

# Einfamilienhaus mit Kaltwintergarten und PV Anlage

Objektnummer: 24250033



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

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

Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	24250033	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1950	Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	21.10.2034	Endenergiebedarf	106.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



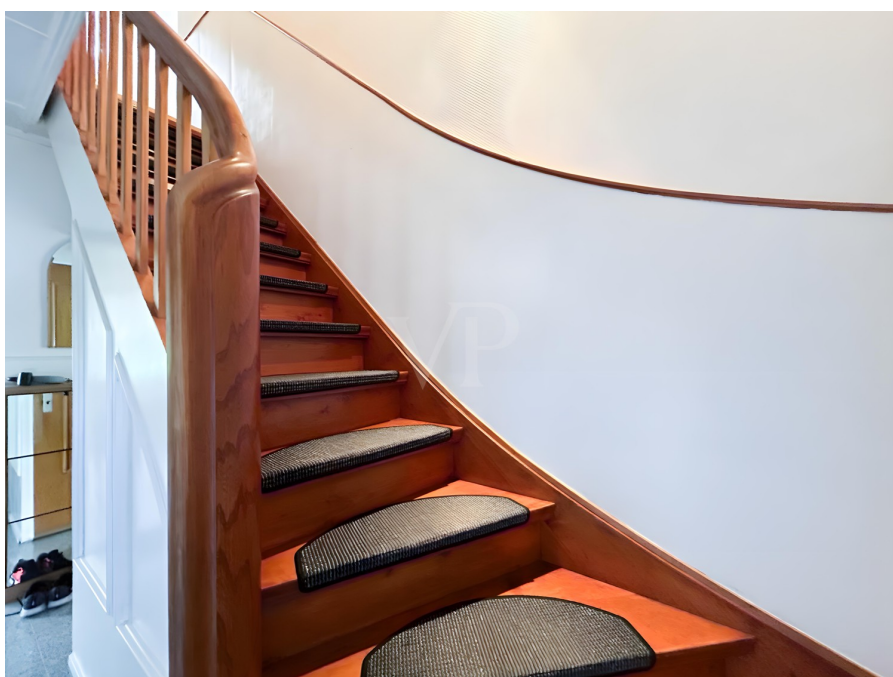
Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Dieses einladende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 520 m<sup>2</sup> bietet die perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, sowie zwei moderne Badezimmer. Ein Highlight des Hauses ist der gemütliche Kaltwintergarten, der vom Küchenbereich aus zugänglich ist und einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Die Küche ist ebenfalls mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Zur Unterstützung der Energieeffizienz verfügt die Immobilie über eine PV-Anlage und eine Wärmepumpe. Das Haus ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraums bietet. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügiger Raumgestaltung und praktischen Annehmlichkeiten. Die Immobilie besticht durch ihre zeitlose Eleganz und lädt dazu ein, sich hier langfristig wohlfühlen.

Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße: 520 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1950
- Drei Schlafzimmer
- Ein Wohn- und Esszimmer
- Zwei Badezimmer
- Kaltwintergarten und Garten von der Küche aus zugänglich
- PV Anlage und Wärmepumpe vorhanden
- Haus vollunterkellert



Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gehobener Lage von Velbert-Birth. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aller Art befinden sich ganz in der Nähe. Die über die Autobahnanbindung A535/A44 erreichen Sie die umliegenden Großstädte Essen und Wuppertal in wenigen Autominuten.

Objektnummer: 24250033 - 42549 Velbert

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 106.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24250033 - 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)