

Velbert

# Einfamilienhaus mit Kaltwintergarten und PV Anlage

Property ID: 24250033



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 520 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## At a glance

Property ID	24250033	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Year of construction	1950	Construction method	Solid

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.10.2034	Final Energy Demand	106.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



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



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property





Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



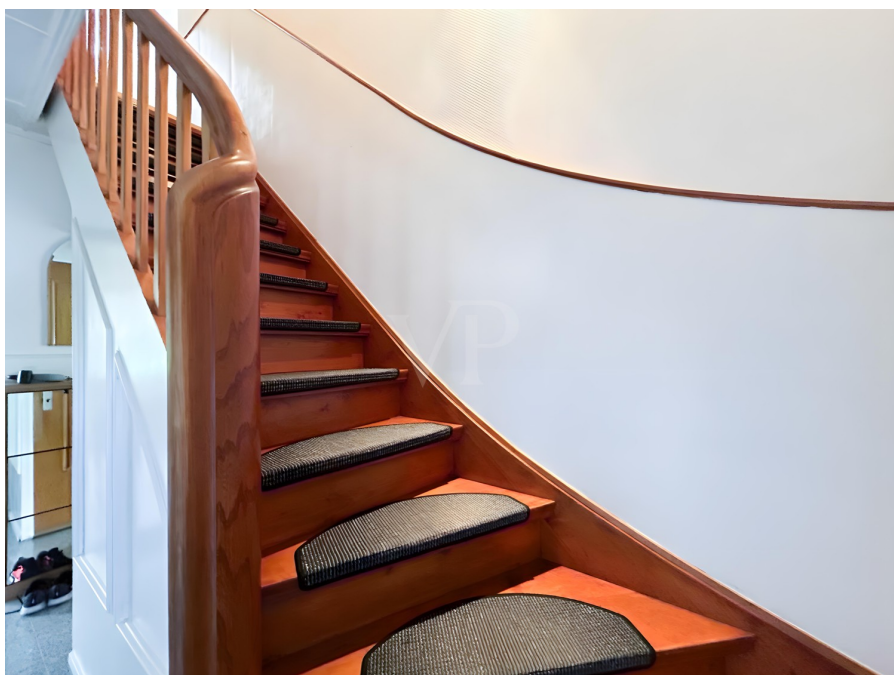
Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## A first impression

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.

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## Details of amenities

- 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



Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## All about the location

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.

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## Other information

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.

Property ID: 24250033 - 42549 Velbert

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)