

Velbert

# Großzügiges und gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage - mit Ausbaureserve

Número de propiedad: 2525004



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

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 712 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## De un vistazo

Número de propiedad	2525004	Precio de compra	650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 141 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1972		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

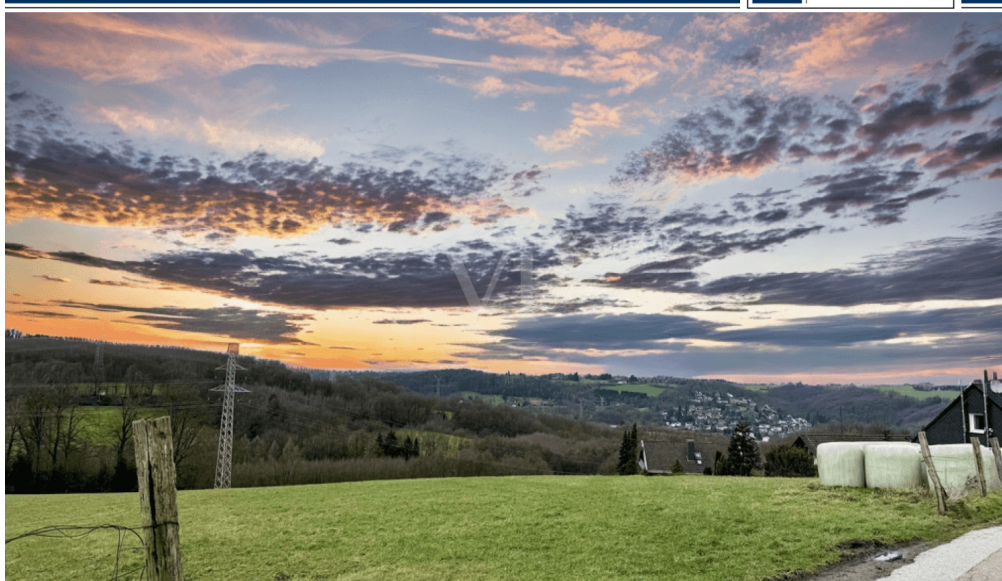
Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	157.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.09.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## La propiedad



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





Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## Una primera impresión

Mehr Fotos folgen zeitnah! Dieses gepflegte Zweifamilienhaus (bald Dreifamilienhaus) aus dem Baujahr 1972 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 712 m<sup>2</sup> vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei 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 bietet eine weitere Wohnebene, welche gerade in der Phase der Genehmigung ist. Es handelt sich hierbei um eine 58 m<sup>2</sup> große Wohneinheit im Dachgeschoss, mit einem Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. 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 ist das 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.

Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## Detalles de los servicios

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.



**Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 2525004 - 42555 Velbert

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)