

Velbert / Langenhorst

# Zweifamilienhaus in idyllischer Waldrandlage

????????? ??????????: 23250011



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

???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 1.575 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ??? ???????

???????? ??????????	23250011	????? ???????	445.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	BEDARF
??????????????	04.07.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	260.37 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	H
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????





???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ?????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????





???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



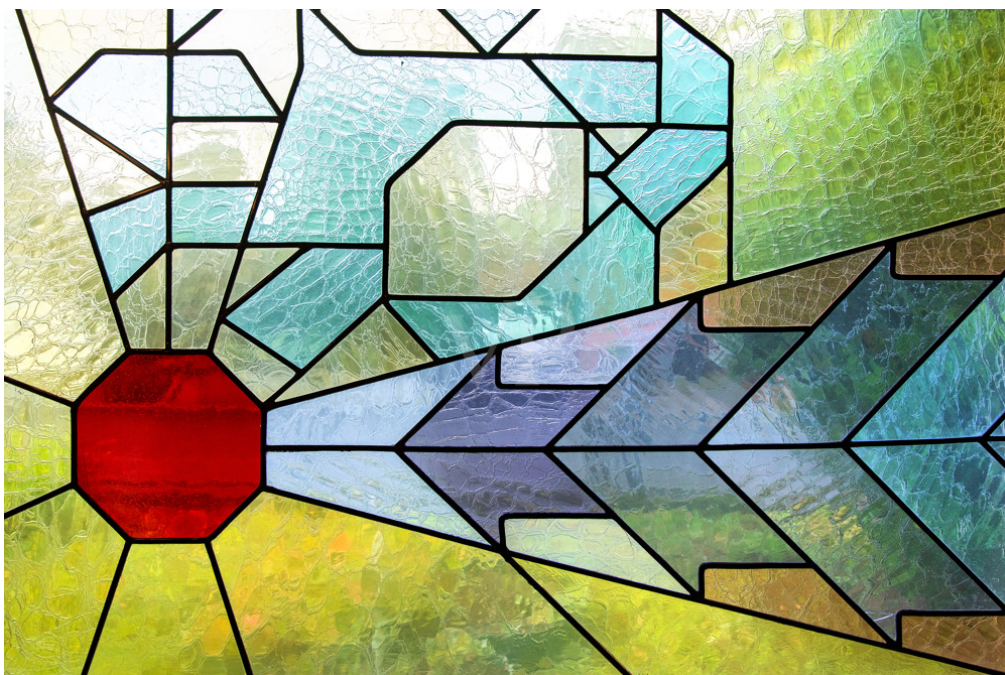
???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?? ?????????



??????? ???????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Zweifamilienhaus zum Verkauf anbieten zu können. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1575 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie oder zwei individuelle Haushalte. Der Grundriss des Hauses ist intelligent gestaltet und bietet insgesamt 5 Zimmer. Jede Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, wodurch Privatsphäre und Flexibilität gewährleistet sind. Die großzügige Wohnfläche ermöglicht es Ihnen, die Räume nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Immobilie zeichnet sich durch eine solide Bauweise und Ausstattung aus. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Eine Küche mit angrenzendem Essbereich lädt zum Kochen und gemeinsamen Essen ein. Mehrere Badezimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste. Der Garten ist großzügig angelegt und bietet viel Raum für Outdoor-Aktivitäten, Entspannung und Erholung. Das Grundstück bietet zudem Potenzial für individuelle Gartengestaltung und kreatives Gärtnern. Genießen Sie die Natur und den unverbaubaren Blick auf die umliegende Waldlandschaft. Die Lage des Hauses ist perfekt für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Die umliegende Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Gleichzeitig sind in dem Stadtteil Langenhorst Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, zwei Kindergärten, eine Gaststätte und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso ist die Autobahn in Richtung Wuppertal, Essen und Düsseldorf in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von ihren Vorzügen selbst zu überzeugen. Der Kauf dieses charmanten Zweifamilienhauses könnte der perfekte Schritt in Ihre Zukunft sein. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren.

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

????????????????? ??? ??????????

Altbau Baujahr 1952

Erdgeschoss:

-Fenster ca.1970

-Heizung ca. 1970

-Vorbau Diele ca. 1971

-Balkon ca. 1974 (Einbau der Balkontür)

-Gasgeiser ca. 1982

-Wohnzimmer Vergrößerung ca. 1974 (Bodendämmung und Parkettboden)

Obergeschoss:

-Dacheindeckung ca. 1970

-Fenster ca. 1970

-Dachflächenfenster ca. 1993

-Badezimmer ca. 1974 (1987 neue Fliesen und Bodendämmung)

-Heizungseinbau ca. 1982

Neubau (Anbau) Baujahr 1982

Erdgeschoss

-Fenster ca. 1982

-Heizung ca.1982

-Wärmedämmung ca. 1982

-Balkon ca. 1982

-Badezimmer ca. 1982 (2019 Einbau einer behinderten gerechten Dusche, 2023 Einbau Durchlauferhitzer)

-Vorratskammer ca. 1982

Obergeschoss

-Gaseiser ca. 1982

-Eigener Stromkreis ca. 1982

-Eigener Gaskreis ca. 1982

-Fenster ca.1982

-Heizung ca. 1982

-Dachdämmung ca. 1982

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

??? ??? ??? ????????????

Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Durch die idyllische Waldrandlage haben Sie direkten Zugang zu ausgedehnten Spazierwegen und können die Natur in vollen Zügen genießen. Trotz der ruhigen Lage sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Schulen aller Art und Kindergärten in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie an die Autobahn ist ebenfalls gut. Die Lage ermöglicht Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur Stadt profitieren.

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 260.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23250011 - 42551 Velbert / Langenhorst

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)