

Velbert

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit PV-Anlage und großem Garten

????????? ??????????: 24250034



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

???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 550 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ??? ??????

???????? ??????????	24250034	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1		
????? ?????????????	1991	????????? ??????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 64 m <sup>2</sup>
		???????	WC ?????????????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	87.32 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ????????



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



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

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



????????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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





???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem Grundstück von ca. 550 m<sup>2</sup>. Bei der Immobilie handelt es sich um einen Anbau aus dem Jahr 1991. Beide Häuser teilen sich einen Eingang, sind jedoch als zwei zivilrechtlich voneinander getrennte Nutzungseinheiten konzipiert. Potenzielle Käufer sollten beachten, dass das Grundstück vor einem Erwerb noch entsprechend geteilt werden muss, da es derzeit die beiden Objekte umfasst. Insgesamt liegt die Grundstücksfläche bei ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Nach der Teilung wird jedes Grundstück ca. 550 m<sup>2</sup> groß sein. Die Doppelhaushälfte erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Der Grundriss ist durchdacht und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen Wohn- und Essbereich, der Zugang zur angrenzenden Terrasse bietet. Diese lädt mit ihrer angenehmen Größe zu entspannten Stunden im Freien ein und ist ein perfekter Ort für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Abende. Eine separate Küche ermöglicht komfortables Kochen und bietet genügend Raum für alle notwendigen Geräte. Die drei Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss und sorgen durch ihre praktische Aufteilung für ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Eines der Highlights dieser Immobilie ist das großzügige Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne. Darüber hinaus ist die Doppelhaushälfte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt. Hinsichtlich der Lage bietet die Immobilie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine umfassende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen in der Nähe. Dies macht die Doppelhaushälfte besonders attraktiv für Familien, die eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Infrastruktur suchen. Zusammengefasst, stellt diese Doppelhaushälfte mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, den modernen Annehmlichkeiten und der umweltfreundlichen Ausstattung eine interessante Option für Käufer dar, die Wert auf Nachhaltigkeit und Komfort legen. Trotz der notwendigen Grundstücksteilung bietet die Immobilie durch ihre zivilrechtliche Trennung ausreichend Flexibilität für individuelle Gestaltungswünsche. Diese ansprechende Immobilie steht für Besichtigungen bereit. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näherzubringen und Ihre Fragen zu beantworten.

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

- Baujahr: 1991
- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. ca. 550 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC im EG.
- Photovoltaikanlage
- Garagenplatz vorhanden

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

Die Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen Lage im begehrten Stadtteil Langenhorst, der sich in einer 30er-Zone mit reiner Wohnbebauung im Velberter Norden befindet. Die Verkehrsanbindung ist optimal; sowohl die A44 als auch die A535 sind schnell erreichbar, sodass Sie zügig nach Essen, Wuppertal, Düsseldorf und sogar Köln gelangen. Für die täglichen Besorgungen und Einkäufe bietet die Velberter Innenstadt eine umfassende Versorgung. Für ausgedehntere Shoppingtouren erreichen Sie den Limbecker Platz in Essen in nur 20 Minuten. Die Naherholung kommt ebenfalls nicht zu kurz. Direkt hinter dem Wohngebiet erstreckt sich der Langenhorster Wald, der zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt. Vielfältige Lauf- und Radfahrstrecken sind in der Umgebung vorhanden. Sollten Sie zusätzliche Freizeitmöglichkeiten suchen, erreichen Sie den Baldeneysee in nur 10 Minuten. Ob sportliche Aktivitäten, entspannende Stunden oder kulinarische Erlebnisse – hier findet jeder die Möglichkeit, die Seele baumeln zu lassen.

??????? ????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24250034 - 42551 Velbert

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

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

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)