

Velbert

# Einfamilienhaus mit Kaltwintergarten und PV Anlage als temporäre Kapitalanlage

????????? ??????????: 24250033



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 520 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

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

???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ??? ??????

???????? ??????????	24250033	????? ???????	350.000 EUR
?????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3	????? ???????????????	2023
?????????????	2	?????????	?????????
????? ???????????????	1950	?????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



???????? ????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



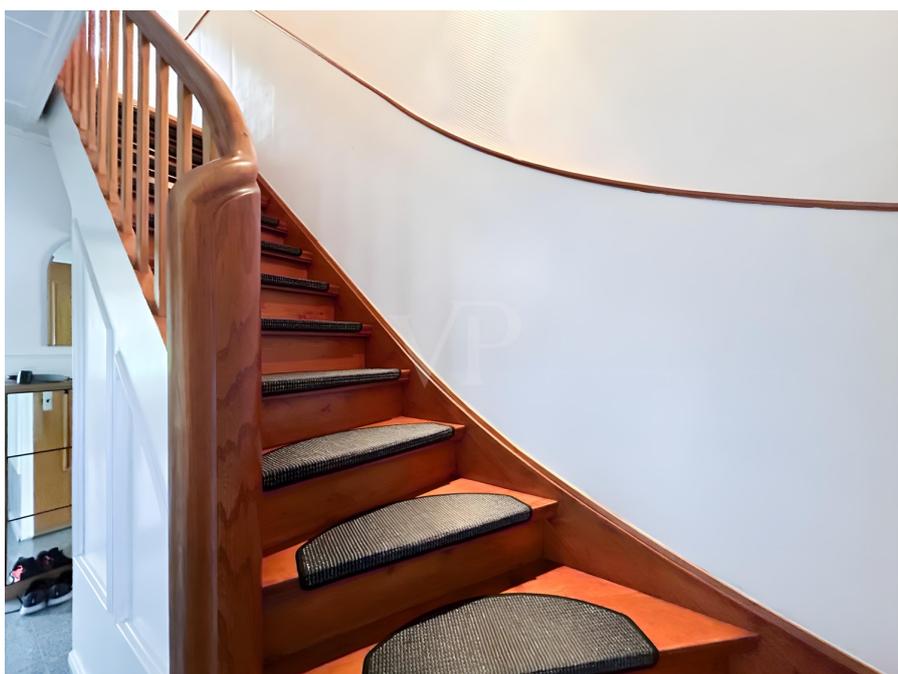
???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



???????? ????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

?? ?????????



??????? ????????: 24250033 - 42549 Velbert

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

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 Immobilie dient als temporäre Kapitalanlage. Die aktuellen Eigentümer würden gerne noch eine gewisse Zeit im Objekt wohnen bleiben und in der Zwischenzeit eine angemessene Miete an die neuen Eigentümer zahlen. Dies stellt eine attraktive Möglichkeit dar, eine Immobilie mit potenziellem Mietvertrag zu erwerben und diese, im späteren Verlauf, selber zu beziehen. 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. Interessenten, die auf der Suche nach einer rentablen Kapitalanlage sind, sollten diese Immobilie unbedingt besichtigen.

???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

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

- 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

???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

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

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.

???????? ??????????: 24250033 - 42549 Velbert

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

**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.

???????? ??????????: 24250033 - 42549 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)