

Velbert

# Stilvolle Doppelhaushalte mit großzügigem Garten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24250038



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

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 450 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

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

???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ??? ??????

???????? ??????????	24250038	????? ???????	389.000 EUR
?????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	???????????????? ??????		
??????????	3		
????????????? ???	2		
?????????????		????? ????????????????	1990
?????????????	2	??????????	?????????
????? ???????????????	1953	?????????????????	
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

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

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

??????

---

???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



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



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

???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

?? ?????????



??????? ???????: 24250038 - 42553 Velbert

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

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte, die ideal für Familien ist und sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> erstreckt. Diese Immobilie bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort gewährleistet. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt zum Wohn- und Essbereich führt. Dieser großzügige Raum bildet das Herzstück des Hauses und ist ideal für gesellige Abende sowie entspannte Stunden mit der Familie. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Garten bietet genug Platz für Outdoor-Aktivitäten und die Möglichkeit, eine persönliche Rückzugsoase zu gestalten. Die geräumige Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für alle kulinarischen Bedürfnisse. An hochwertigen Einbauten und modernen Geräten mangelt es nicht, sodass Kochbegeisterte voll auf ihre Kosten kommen. Im Obergeschoss der Doppelhaushälfte befinden sich zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie bieten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt zum Balkon, der den Blick in den gepflegten Garten freigibt und zum Entspannen einlädt. Die beiden modernen Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Start in den Tag und bieten sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Ein Vorteil dieser Immobilie ist die durchdachte Trennung des Wohn- und Schlafbereichs, die für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Die Ausstattung des Hauses ist auf Langlebigkeit und Komfort ausgelegt, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien und Paare macht, die ausreichend Platz zum Leben suchen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend, die eine hervorragende Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag erleichtert. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Garage und ein dazugehöriger Stellplatz direkt vor der Tür, der die Parkplatzsuche überflüssig macht. Zudem bietet ein ausgebauter Keller wertvollen Stauraum sowie die Möglichkeit, zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche zu schaffen. Dieses Objekt besticht durch die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage. Es verkörpert die perfekte Wohnlösung für Familien oder Paare, die ein neues Zuhause in einer angenehmen Nachbarschaft suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute.



???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

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

- Grundstück: 450 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>
- 4 Wohn- und Schlafzimmer
- Küche und Esszimmer
- Zwei Badezimmer (Dusche und Badewanne sind vorhanden)
- Garage und Stellplatz vorhanden
- Vollunterkellert
- Balkon 2010 angebaut

???????? ??????????: 24250038 - 42553 Velbert

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

Die Doppelhaushälfte liegt im Velberter Stadtteil Neviges und bietet eine attraktive Lage mit idealer Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zu den Autobahnen A44 und A535 erreichen Sie die Städte Essen und Wuppertal in etwa 20 Minuten, Düsseldorf in ca. 30 Minuten – ideal für Berufspendler. Auch das lokale Nahverkehrsnetz ist gut ausgebaut. Für Familien bietet Neviges mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen in kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind bequem erreichbar und decken den täglichen Bedarf ab. Auch in der Nähe von Neviges finden sich zahlreiche Einrichtungen, die alle wichtigen Dienstleistungen anbieten, von Apotheken bis zu Banken. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und das nahe gelegene Klinikum Niederberg sichergestellt. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Umgebung reichlich vorhanden: Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Ausflügen ein, und der Baldeneysee ist in kurzer Zeit erreichbar. Sportvereine und Schwimmbäder in der Nähe runden das Freizeitangebot ab. Die Lage in Neviges bietet eine optimale Kombination aus guter Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert in naturnaher Umgebung.

???????? ??????????: 24250038 - 42553 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.

???????? ??????????: 24250038 - 42553 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)