

Velbert

# Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit Denkmalschutz

????????? ??????????: 25250010



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 122 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

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

???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

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

???????? ??????????	25250010	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	10		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2024
????????????	3	?????????	???????? ??????????
????? ??????????????	1700	????????????????	

???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

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

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

??????

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

KEIN



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????



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



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????





???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????





???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????



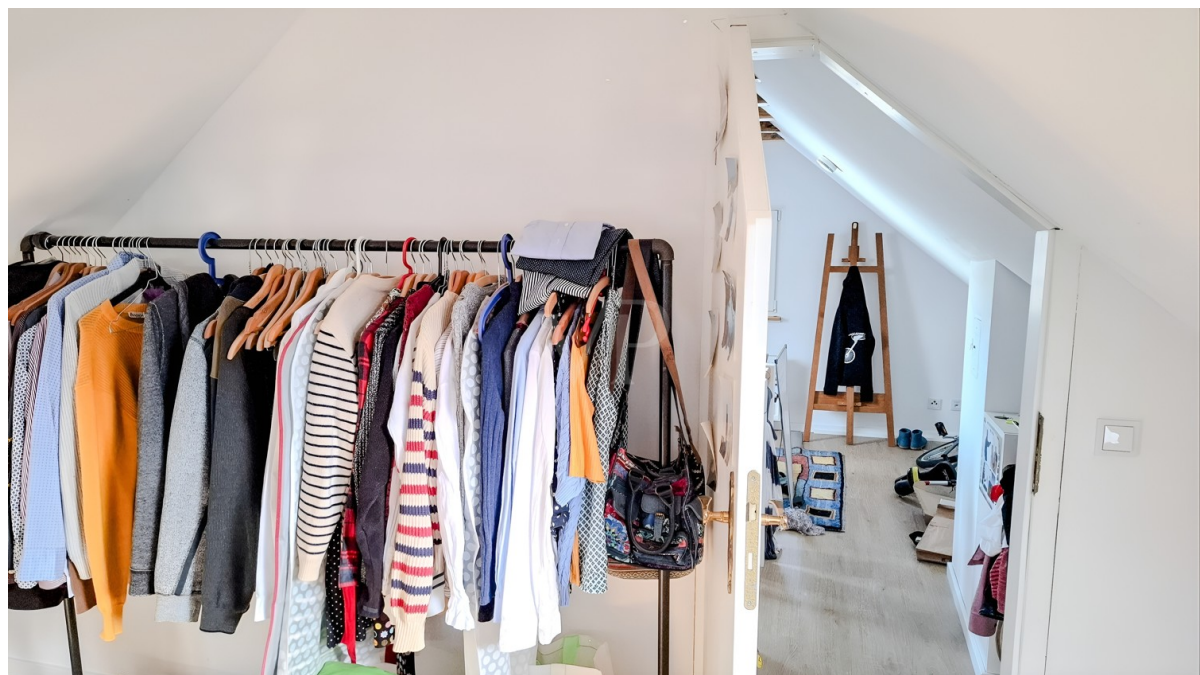
???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????





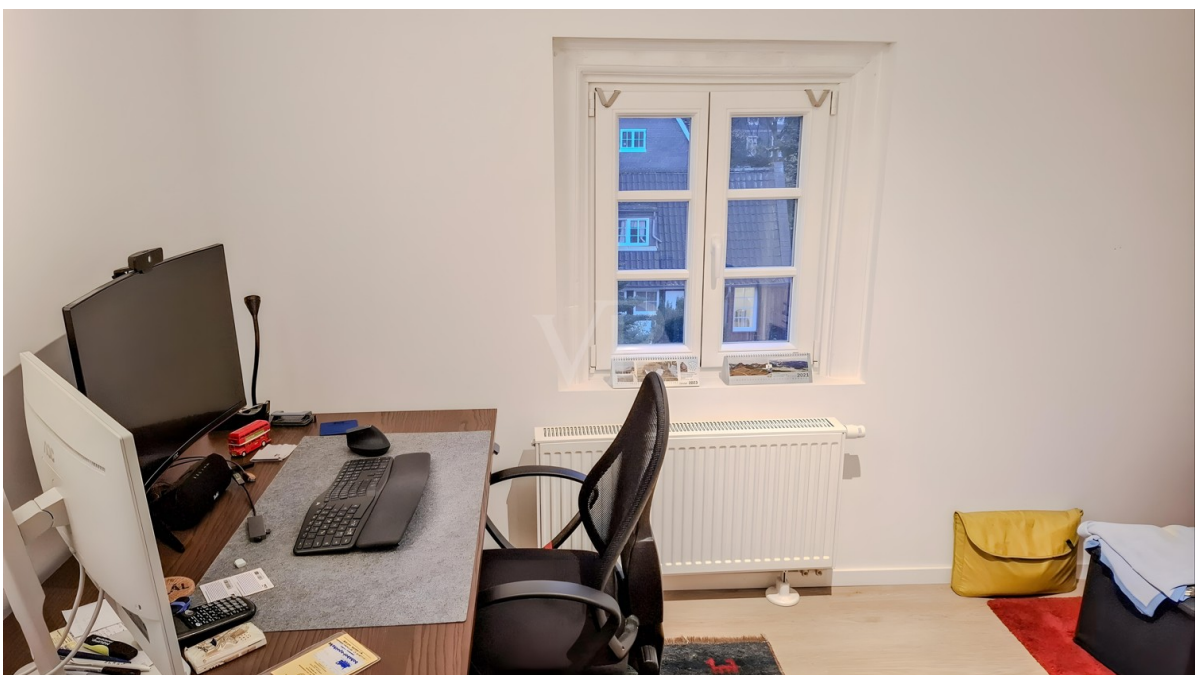
???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

?? ?????????



??????? ????????: 25250010 - 42555 Velbert

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

Diese ansprechende Immobilie, ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 122 m<sup>2</sup>, besticht nicht nur durch ihre moderne Ausstattung und die kürzlich erfolgten Renovierungsmaßnahmen, sondern stellt auch durch die soliden Mieteinnahmen eine spannende Option für Investoren und Eigentümer dar. Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss bieten jeweils eine Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup>. Hier beläuft sich die Kaltmiete jeweils auf 560,-€ monatlich und die Nebenkosten betragen jeweils 165,-€. Beide Einheiten sind mit einer modernen Gasbrennwertheizung ausgestattet, die während der Modernisierung von 2020 bis 2021 eingebaut wurde. Im Dachgeschoss steht eine großzügigere Wohneinheit mit einer Fläche von 92 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die eine Kaltmiete von 860,-€ generiert und mit autarker Heizung ausgestattet ist. Die Nebenkosten betragen hier 130,-€. Zwischen 2020 und 2021 fand eine umfangreiche Modernisierung des Hauses statt. Dabei wurden alle Fensteranlagen des Gebäudes erneuert und spezielle Fassadenarbeiten mit Schieferverkleidung durchgeführt. Auch die Badezimmer, besonders das im Obergeschoss, wurden durch den Einbau eines vergrößerten Fensters modernisiert. Zudem wurden im Erd- und Obergeschoss die alten Nachtspeicheröfen entfernt und durch eine zeitgemäße Gasbrennwertheizung ersetzt. Eine bergische Verkleidung und die Verleistung der Fenster im Innenbereich sorgen für zusätzlichen Komfort. Neue Türen im Ober- und Dachgeschoss, umfassende Trockenbauarbeiten und Malerarbeiten im Treppenhaus unterstreichen den hochwertigen Standard dieser Immobilie. Die Fachwerkausfachung des Mauerwerks und das Anbringen von Lehmputzfeldern tragen zur Substanzqualität bei. Alle Wohneinheiten wurden mit neuen Heizkörpern und modernisierten Sanitäranlagen versehen und im Ober- und Dachgeschoss erfolgten Elektroarbeiten an den Leitungen samt Sicherheitsmaßnahmen. Die Fußböden im Erdgeschoss wurden erneuert, ebenso das dortige Bad samt Sanitäranlagen. Eine Anpassung und Überprüfung der Elektrik im Erdgeschoss, Arbeiten am Sockel des Hauses sowie abschließende Malerarbeiten runden die Maßnahmen ab. Diese Immobilie bietet dank der durchgeführten Modernisierungen einen hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig moderaten Nebenkosten. Die harmonische Raumaufteilung und die durchdachten Maßnahmen zur Energieeffizienz machen das Objekt für Mieter und Besitzer gleichermaßen attraktiv. Interessenten sind eingeladen, sich durch eine Besichtigung ein persönliches Bild von dieser Immobilie zu machen. Dieses Mehrfamilienhaus ist nicht nur ein Investitionsobjekt, sondern auch ein Zuhause mit Potential für die nächsten Jahre. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung zur Besichtigung.

???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

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

Mieteinnahmen:

EG 66m<sup>2</sup> : KM 560,-€ / NK 165,-€ (Zentralheizung Gasbrennwert)

OG 66m<sup>2</sup> : KM 560,-€ / NK 165,-€ (Zentralheizung Gasbrennwert)

DG 92m<sup>2</sup> : KM 860,-€ / NK 130,-€ (Heizung autark)

2020 bis 2024 wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen im gesamten Haus
- Fassadenarbeiten Schiefer
- Vergrößerung des Fensters im Badezimmer OG
- Entfernung von Nachtspeicheröfen EG & OG
- Einbau Gasbrennwertheizung mit Zubehör EG & OG
- Bergische Verkleidung alle Fenster des Hauses
- Oberböden gesamt
- Verleistung der Fenster im Innenbereich
- Türen im gesamten Bereich OG / DG
- Trockenbau Decken und Zusatzarbeiten
- Trockenbau Instandsetzung der Wände
- Malerarbeiten im Treppenhaus
- Fachwerkausfachung des Mauerwerks
- Lehmputzfelder
- Heizkörper und Zubehör alle 3 WE
- Sanitär und Bäder inkl. Neufliesung
- Elektroarbeiten an den Leitungen und Absicherung des OG & DG
- Oberböden im EG
- Sanitär und Bad Erneuerung im EG
- Anpassung der Elektrik im EG + Prüfung
- Sockel des Hauses
- Malerarbeiten

???????? ??????????: 25250010 - 42555 Velbert

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen und Bahnhöfe, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglichen. Die Autobahnen A1 und A2 sind ebenfalls gut erreichbar, was eine bequeme Anreise in benachbarte Städte gewährleistet. Für Familien ist die Lage besonders vorteilhaft, da in der Umgebung mehrere Schulen sowie Kindergärten vorhanden sind, die bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Zudem bietet die Nähe zu verschiedenen Arztpraxen und Apotheken eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Supermärkte, Drogerien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung, und auch größere Einkaufszentren sind schnell erreichbar. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Parks, Sporteinrichtungen und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Kulturell interessierte können das vielfältige Angebot an Theatern und Veranstaltungen in der Nähe nutzen. Insgesamt bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und einer hervorragenden Infrastruktur, die den Alltag sowohl für Familien als auch Berufspendler angenehm gestaltet



???????? ??????????: 25250010 - 42555 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.

???????? ??????????: 25250010 - 42555 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)