

Velbert

# Solides Mehrfamilienhaus mit guter Rendite in Massivbauweise

VP azonosító: 24250028

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 462 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 245 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Áttekintés

VP azonosító	24250028	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 462 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	1900	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhet? terület	ca. 616 m <sup>2</sup>

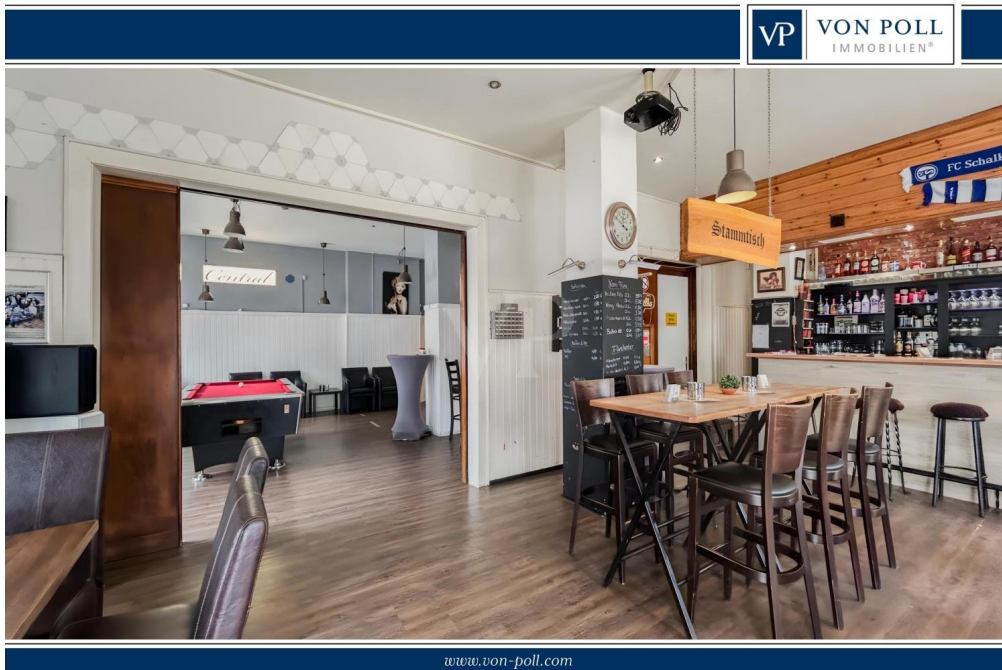
VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Nehéz földgáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	23.05.2034	Végs? energiafogyasztás	118.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

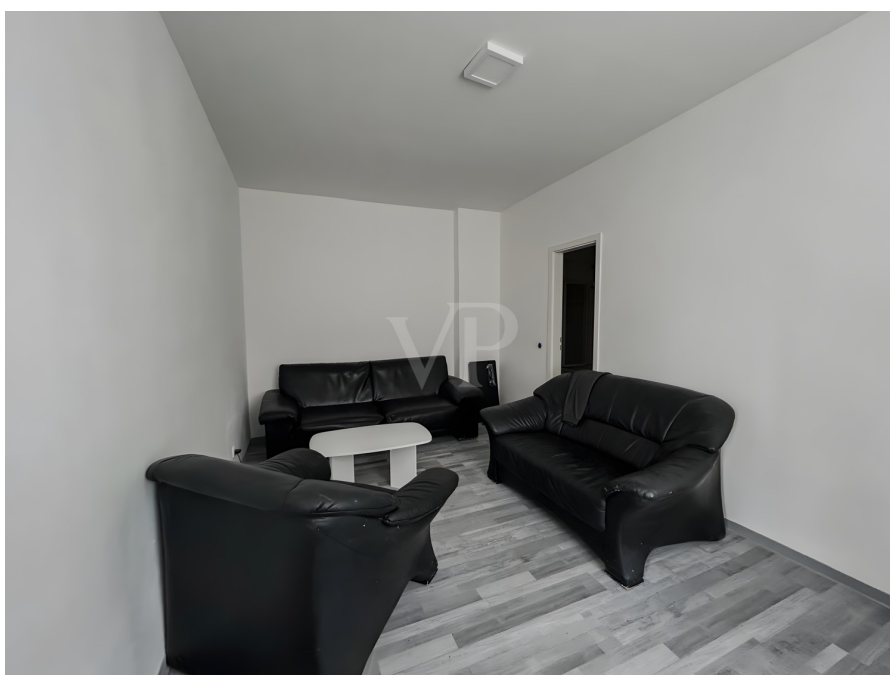
## Az ingatlan





VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan





VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan





VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert**

## Az els? benyomás

Das Wohn- und Geschäftshaus mit schmucker Jugendstilfassade mit reichen Verzierungen und Profilierungen liegt an einer verkehrsberuhigten zentralen Geschäftsstraße von Velbert- Mitte. Es ist nahezu rechteckig und vollständig bebaut. Das Objekt verfügt über ca. 462 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 7 Einheiten verteilt und ca. 154 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich ein alter Schießstand, der 1978 bauaufsichtlich genehmigt wurde. Zudem verfügt der Keller über einen Partyraum mit integrierter Bar und WC sowie einigen Lagerräumen. Seit jeher ist im Erdgeschoss eine klassische Gaststätte angesiedelt. Sie verfügt über einen großen Gastraum, einen Barbereich und einen weiteren separaten Aufenthaltsraum sowie natürlich Küche und WC Einheiten. Die Gaststätte verfügt über ca. 154 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Wohnbereiche in den darüber liegenden Geschossen werden über das großzügige Treppenhaus erschlossen. Die einzelnen Wohnungen sind dann über einen Stichflur erreichbar. Alle Wohnungen und die Gewerbeeinheit sind voll vermietet. Das Haus wurde überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Decke zum Keller besteht aus einer massiven Kappendecke. Die weiteren Decken wurden als Holzbalkendecke erstellt. Die statisch relevanten Bauteile, bestehen im KG und im EG aus eine Pfosten- Riegel Konstruktion aus Stahl, was eine variable Raumaufteilung ermöglicht. Einige Wohnungen befinden sich aktuell noch in der Sanierung. Für weitere Informationen hierzu stehen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung Interessenten sind herzlich dazu eingeladen, sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen und sich von ihren Vorzügen überzeugen zu lassen.

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Részletes felszereltség

- 7 Wohnparteien + 1 Geschäftseinheit
- Nutzfläche der Geschäftseinheit (Gaststätte): 154 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche auf 7 Wohnungen verteilt: 462 m<sup>2</sup>
- Jährliche Nettokaltmiete: 48.180,00 Euro
- Haus in Massivbauweise
- Die Decke zum Keller besteht aus einer massiven Kappendecke
- Die weiteren Decken wurden als Holzbalkendecken erstellt

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Minden a helyszínr?!

Die Fußgängerzone von Velbert Mitte ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, was zu einer weiteren positiven Entwicklung solch gefragter Innenstadtstandorte beiträgt. Vor der Haustür beginnt eine verkehrsberuhigte Einkaufsstraße. Die Immissionen durch Lärm und Abgase sind hiermit sehr gering. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in direkter Nachbarschaft gegeben. Die Stadt Velbert hat rd. 90.000 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Velbert, Neviges und Langenberg. Velbert liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Region ist als Randzone des Rhein-Ruhr-Wupper-Raums durch direkte Nachbarschaft zu den Großstädten Essen und Wuppertal und zu der ca. 30 Kilometer entfernten Landeshauptstadt Düsseldorf geprägt. Die Stadt Velbert ist in südwestlicher Richtung über die autobahnähnliche Bundesstraße B 224 an die Bundesautobahn A 46 angeschlossen. Im Stadtgebiet verläuft ein Teilstück der A 44, das nach Osten (Düsseldorf) weitergeführt wird und nach Norden (Essen) bis zur Stadtgrenze von Essen autobahnähnlich ausgebaut ist und anschließend im Stadtgebiet vierspurig bis zum Anschluss an die Bundesautobahn A 40 Richtung Bochum und Dortmund verläuft. Velbert verfügt über ein dichtes Netz von Buslinien mit zwei Städte-Schnell-Bus-Linien nach Wuppertal und Essen. Die Stadtteile Neviges und Langenberg verfügen über S-Bahn-Haltepunkte der Verbindung Haltern-Wuppertal (S9). Fahrzeit nächster Hauptbahnhof (in min): 35,00 Fahrzeit nächster Flughafen (in min): 30,00 Fahrzeit nächste BAB (in min): 5,00 Fußweg zu ÖPNV (in min): 2,00

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 24250028 - 42551 Velbert

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)