

Velbert

## Drei-Familienhaus in beliebter Wohnlage

VP azonosító: 25250007



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

VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 520 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

## Áttekintés

VP azonosító	25250007
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1925
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	325.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	19.03.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	233.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1925

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

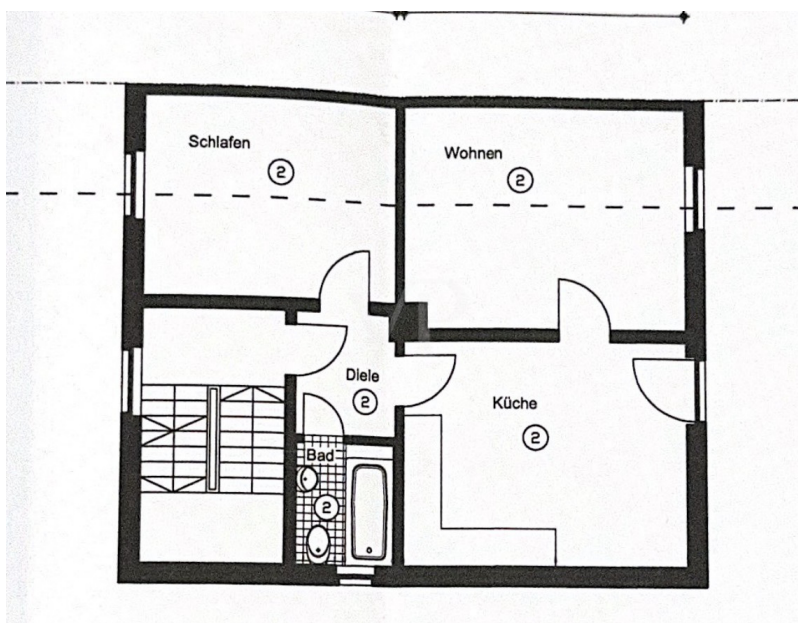
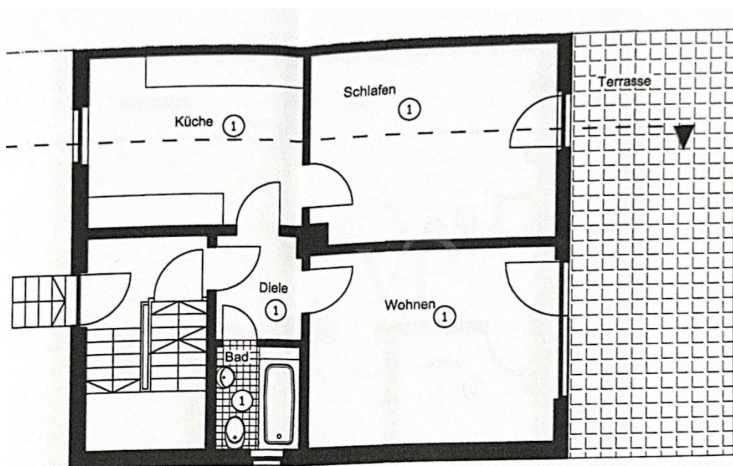
## Az ingatlan

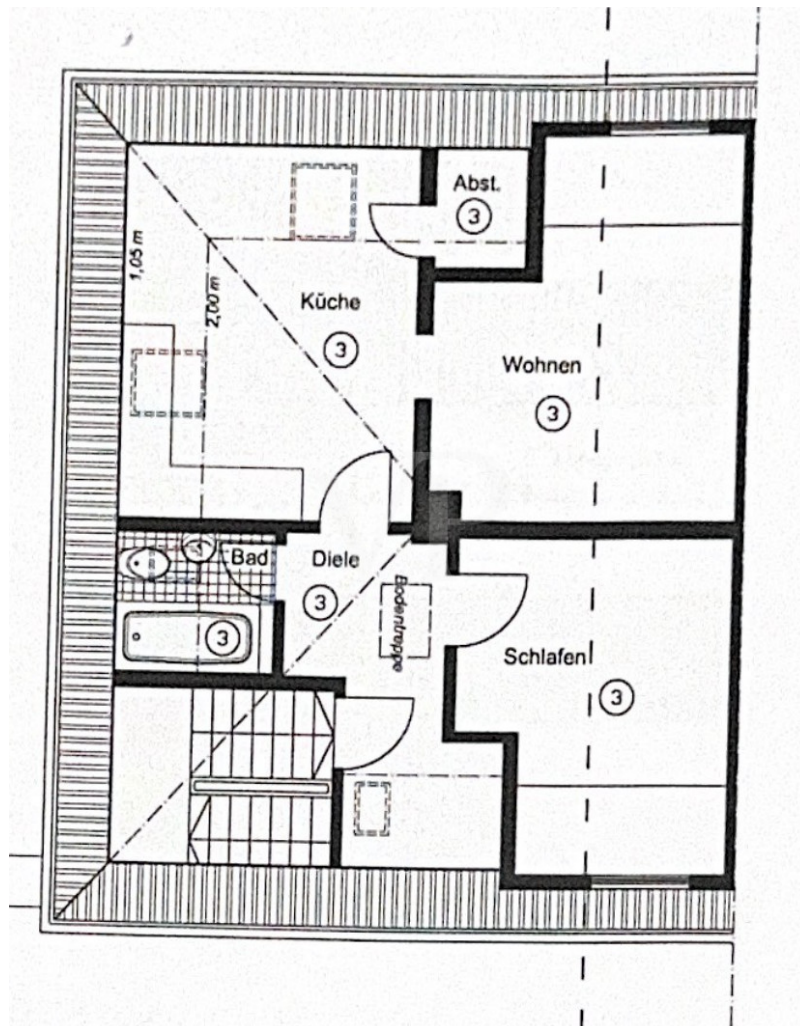


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

## Az els? benyomás

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1925 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem ca. 520 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde fertiggestellt und verfügt über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, wodurch sich das Haus sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung eignet. Im Innenbereich erwartet Sie eine durchdachte Aufteilung der Wohnflächen. Die Zimmer sind gut geschnitten und verfügen über ausreichend Tageslicht. Die drei vorhandenen Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Nutzung des Hauses. Eine Terrasse bietet zusätzlichen Platz im Außenbereich, der sich für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 520 m<sup>2</sup> bietet zudem genügend Platz für verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten im Garten. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Durch die solide Bauweise aus dem Jahr 1925 verfügt das Gebäude über einen charmanten Charakter. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Temperierung der Räumlichkeiten, wodurch ein durchgängig komfortables Wohnklima gewährleistet wird. Das Mehrfamilienhaus eignet sich für unterschiedliche Wohnkonzepte – sei es als Eigenheim mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit oder als reines Mietobjekt. Durch die vorhandenen drei Badezimmer und die gut aufgeteilten Räume ergeben sich verschiedene Nutzungsperspektiven. Die zentrale Beheizung sorgt für Effizienz und Komfort, während die vorhandenen Wohn- und Schlafbereiche ausreichend Platz für Bewohner bieten. Dank der soliden Bauweise und der funktionalen Gestaltung eröffnet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Dieses Mehrfamilienhaus bietet mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 520 m<sup>2</sup> ein vielfältiges Nutzungspotenzial. Die durchdachte Raumaufteilung, drei Badezimmer sowie die vorhandene Terrasse machen das Haus zu einer attraktiven Wohnlösung. Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.



VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

## Részletes felszereltség

Wohneinheit Erdgeschoss: frei ab 01.05.25

Wohneinheit Obergeschoss: vermietet

Wohneinheit Dachgeschoss: frei

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster

Ein Kellerraum pro Wohneinheit

Waschküche im Keller

Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus

Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 25 m<sup>2</sup> großer Terrasse

**VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Schulen und Kitas liegen in erreichbarer Nähe, sodass sich das Haus auch für Familien eignet. 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.

VP azonosító: 25250007 - 42549 Velbert

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 233.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25250007 - 42549 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)