

Velbert

# Einfamilienhaus mit Kaltwintergarten und PV Anlage

**CODICE OGGETTO: 24250033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 520 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24250033	Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2		
Anno di costruzione	1950		

CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.10.2034	Consumo energetico	106.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



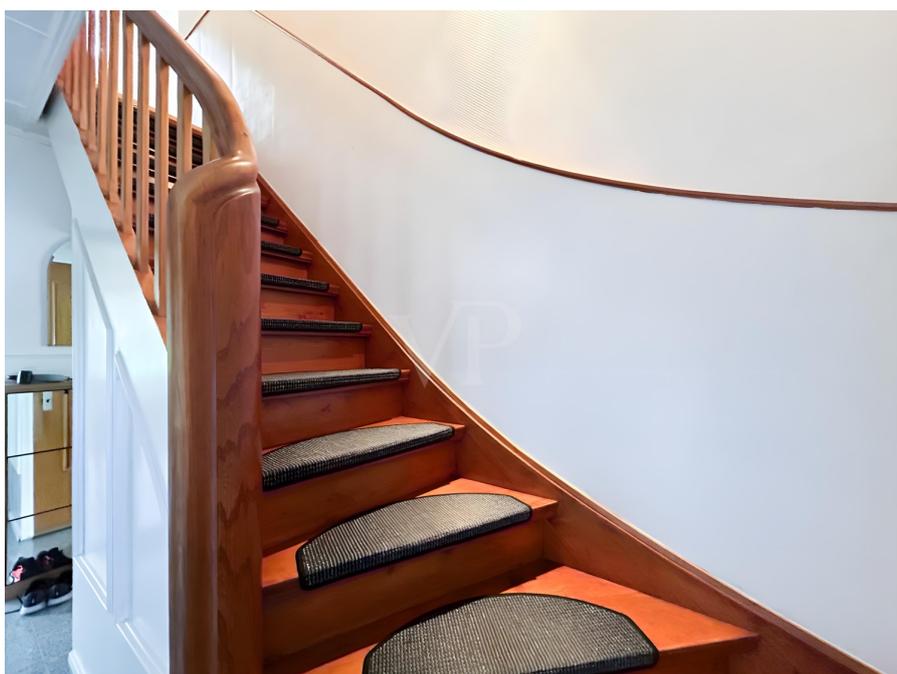
CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert**

## Una prima impressione

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 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.

**CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 106.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

**CODICE OGGETTO: 24250033 - 42549 Velbert**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)