

Velbert / Neviges

# Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten für entspannte Familienmomente

Objektnummer: 25250035



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

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 222 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25250035   |
| Wohnfläche   | ca. 102 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1977       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 315.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1983                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Öl             |

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Die Immobilie



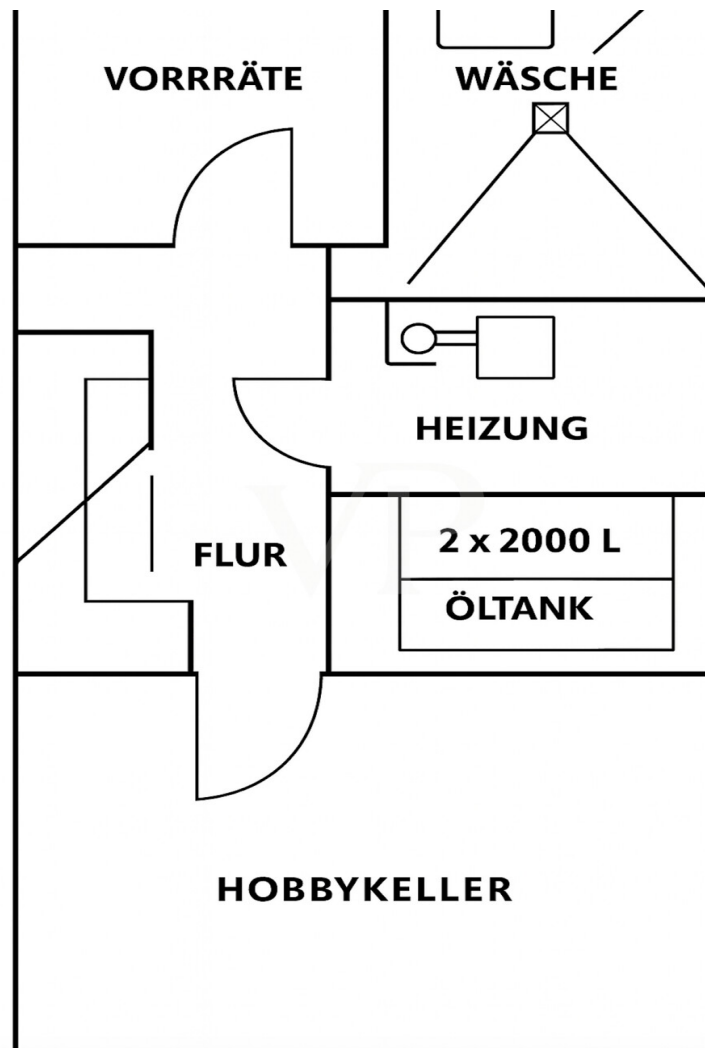
Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

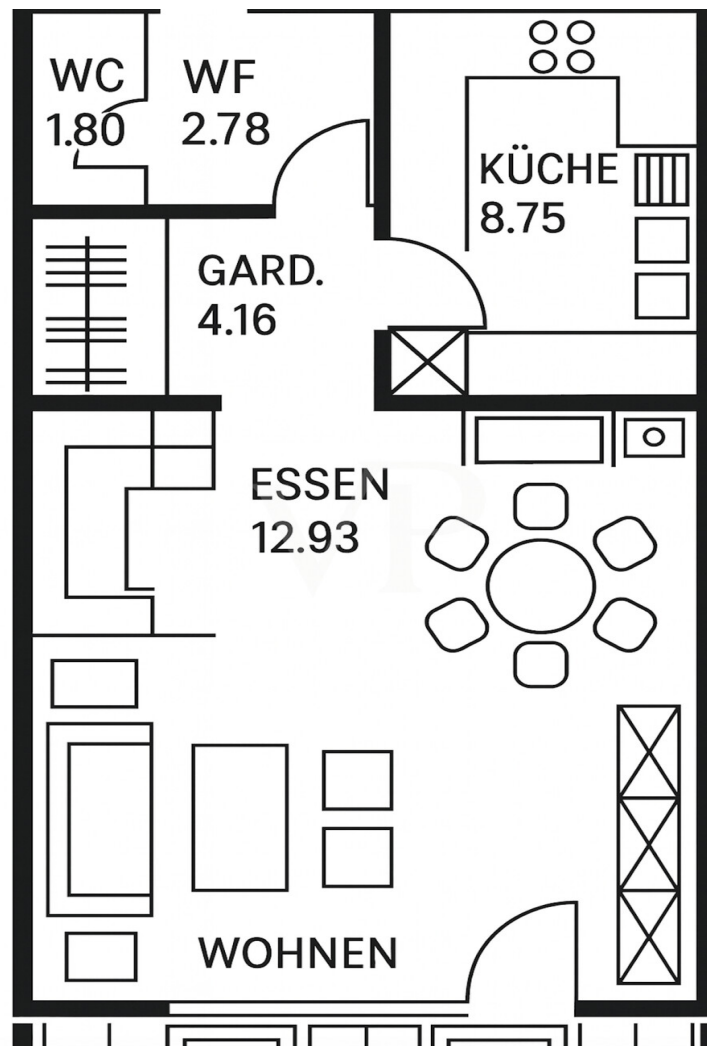
## Die Immobilie

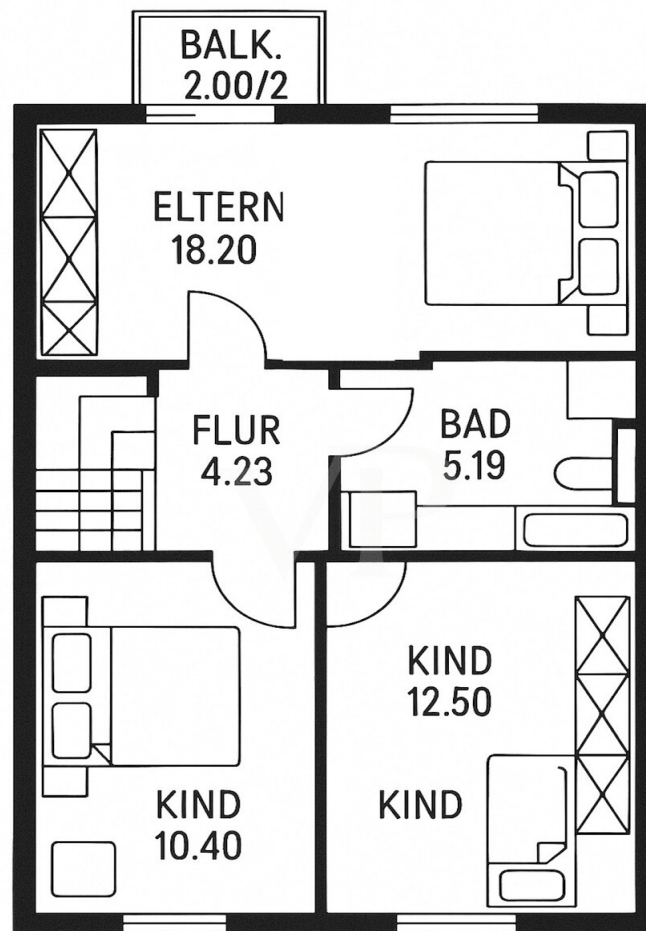


Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenvillenhaus aus dem Baujahr 1960 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 222 m<sup>2</sup> einen ansprechenden Lebensraum für Paare, Familien oder diejenigen, die einen gut geschnittenen Grundriss mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Das Haus wurde 1983 letztmalig umfassend kernsaniert und befindet sich seitdem in einem gepflegten Zustand.

Der Eingangsbereich führt in einen zentralen Flur, von dem aus alle wesentlichen Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Das Wohnzimmer zeichnet sich durch seine angenehme Größe und Helligkeit aus – hier ist ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich sowie einen Essplatz. Große Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und bieten einen Ausblick in den Gartenbereich. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht komfortables Kochen im Alltag. Über das Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse, die in den eigenen Garten führt und an warmen Tagen zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Räume sind vorteilhaft geschnitten und lassen sich individuell einrichten, um verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Tageslicht, Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC. Hinzu kommt ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hauswirtschaftsraum, Hobbybereich oder für die Lagerung. Ergänzend gibt es einen direkten Zugang vom Keller nach draußen, was das Verstauen von Gegenständen besonders praktisch macht.

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Wohnräumen sorgt. Die Ausstattung des Hauses ist gepflegt, sodass Sie nach individuellen Modernisierungsarbeiten ein bezugsfertiges Zuhause mit Potenzial vorfinden. Der Garten ist überschaubar und pflegeleicht angelegt, optimaler Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die Lage des Hauses befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die von gepflegter Nachbarschaft geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar, wodurch der

Alltag komfortabel gestaltet werden kann.

Parkmöglichkeiten sind in direkter Nähe zum Haus vorhanden. Die Infrastruktur der Umgebung ermöglicht sowohl kurze Wege in das Stadtzentrum als auch eine schnelle Anbindung an überregionale Verkehrswege.

Dieses Reihenmittelhaus vereint überzeugende Funktionalität, angenehmes Wohnambiente und eine zentrale Lage. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Alles zum Standort

Willkommen in einer der begehrten Wohnlagen von Velbert-Neviges – einem Stadtteil, der mit seinem historischen Charme, seiner ruhigen Umgebung und einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer grünen Wohngegend und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten – alles, was das Leben angenehm macht. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Häusern, freundlicher Nachbarschaft und einem spürbar harmonischen Wohngefühl.

Dank der guten Anbindung über die B224 sowie die Autobahnen A44 und A535 sind Städte wie Essen, Wuppertal oder Düsseldorf schnell erreichbar. Auch der S-Bahnhof Neviges sorgt für eine bequeme Verbindung in die Region – ideal für Berufspendler.

Wer die Natur liebt, findet hier zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung: Spazier- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete und der idyllische Hardenberger Schlosspark laden zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Diese Lage vereint Wohlfühlatmosphäre, Familienfreundlichkeit und urbane Nähe – der ideale Ort für alle, die ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25250035 - 42553 Velbert / Neviges

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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