

Velbert

# Bungalow mit Weitblick in ruhiger Lage

Objektnummer: 25250030-01

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 323.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 262 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert**

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

Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	25250030-01	Kaufpreis	323.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin

Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	436.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



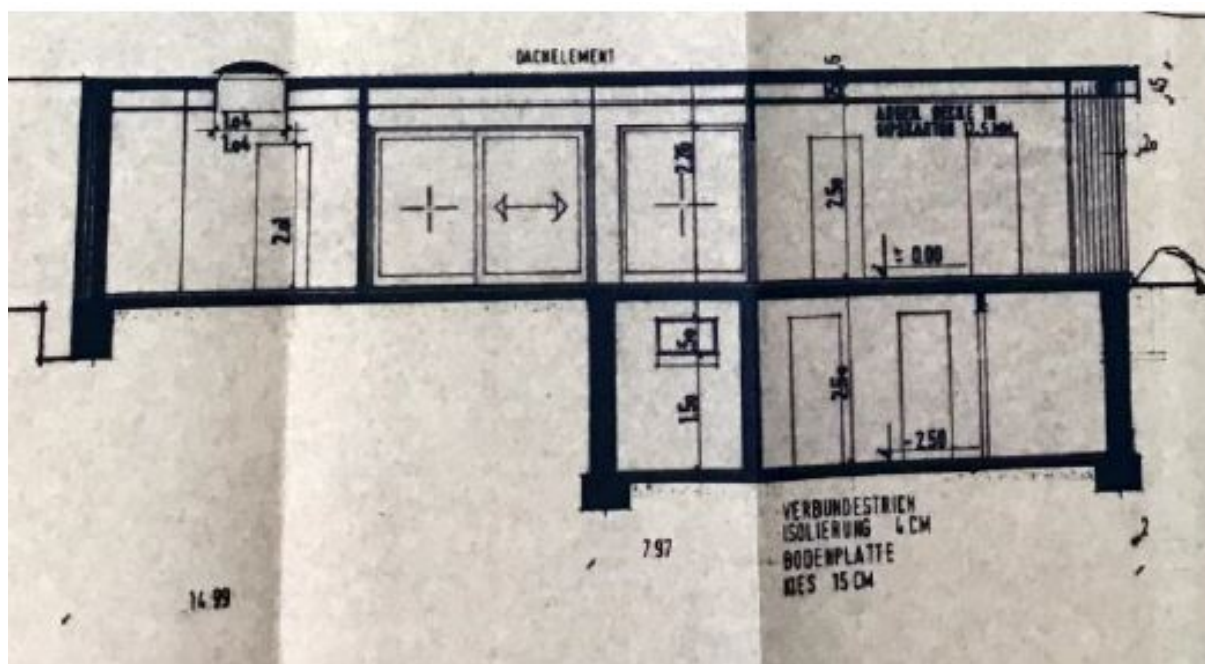
Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie

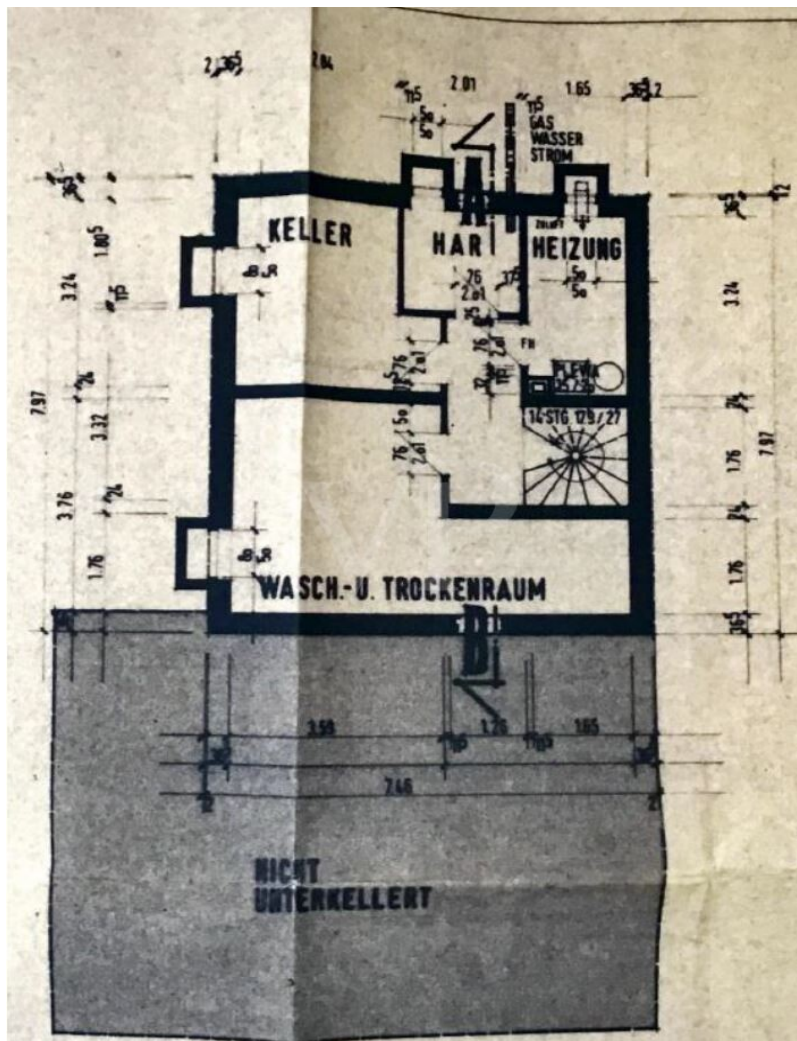


Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie







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: 25250030-01 - 42549 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1978 bietet auf rund 110 Quadratmetern Wohnfläche alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause wünscht – übersichtlich, gut durchdacht und mit einer warmen, einladenden Ausstrahlung. Das Ganze liegt auf einem etwa 262 Quadratmeter großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend, in der man sofort zur Ruhe kommt.

Schon beim Betreten fällt der großzügige Eingangsbereich mit Gäste-WC ins Auge. Von hier aus gelangt man direkt ins Kinderzimmer und in die Küche. Geht man den Flur weiter, öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen nicht nur für Helligkeit, sondern geben auch den Blick in die Ferne frei – ein herrlicher, unverbauter Weitblick, den man jeden Tag aufs Neue genießen kann. Aus der Küche wie auch aus dem Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt in den sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Dort erwarten Sie eine großzügige Terrasse, ein praktischer Abstellraum für Gartengeräte und eine pflegeleichte Rasenfläche – ideal zum Entspannen und Genießen.

Im hinteren Teil des Hauses liegt das geräumige Hauptbadezimmer. Hier sorgt eine Dachluke für Helligkeit. Es bietet Platz für alles, was das Herz begehrt: Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und sogar ein Bidet. Gegenüber befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer – ruhig gelegen und ideal zum Abschalten. Praktisch wird es im Teilkeller, der reichlich Stauraum für alles bietet, was nicht ständig gebraucht wird. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum sorgen zusätzlich für Ordnung. Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Zentralheizung, die auch in den kühleren Monaten für Wohlfühltemperaturen sorgt.

Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben – vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern.

**Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert**

## Ausstattung und Details

- Bungalow
- 110 m<sup>2</sup>
- 262 m<sup>2</sup> Grundstück
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- großzügiger Wohn- & Essbereich
- Hell & geräumig
- Südausrichtung
- Ruhige aber sehr zentrale Lage

**Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert**

## Alles zum Standort

Das Bungalow liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der nahegelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der guten Anbindung an die A535 sind umliegende Städte wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf schnell erreichbar. Die grüne Umgebung des Niederbergischen Landes lädt zudem zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Freien ein.

**Objektnummer: 25250030-01 - 42549 Velbert**

## 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 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 vorbehalten 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: 25250030-01 - 42549 Velbert**

## 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)