

Velbert

# Gemütliches Zuhause in zentraler Lage – Modern und einladend

Objektnummer: 24250008



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

**KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

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

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Auf einen Blick

|               |                       |             |   |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24250008              | Kaufpreis   | 180.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 95 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 3                     | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr       | 1895                  | Ausstattung | Kamin   |

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                             |
|----------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | GAS        | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2033 | Endenergiebedarf        | 146.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse | E                           |

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Ein erster Eindruck

Die 95 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben den bereits vorhandenen 3 Zimmern besteht die Option, mühelos ein weiteres Zimmer einzurichten. Das Bad verfügt über ein Fenster für Tageslichteinfall und ist bereits modernisiert. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die für bequemes Parken zur Verfügung stehen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der eigene Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine 6 Meter x 9 Meter große Stahlhalle mit Stromanschluss (220 Volt und 380 Volt), die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkstatt oder Lagerfläche bietet. Im Flur der Wohnung befinden sich zwei Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Einer der Räume verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was den Hausalltag erleichtert. Zudem gehören zu der Wohnung eigene Kellerräume und Abteile auf dem Dachboden, die zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände bieten. Im Jahr 2005 wurde die gesamte Elektrik der Wohnung erneuert, ebenso wie alle Abwasser- und Frischwasserrohre. Auch die Heizkörper und das Rohrleitungssystem der Heizung wurden komplett erneuert. Die Wohnungseingangstür sowie das Bad und die Küche wurden mit neuen Leitungen ausgestattet. 2014 wurde die oberste Geschossdecke gedämmt, um die Energieeffizienz zu verbessern. Zuletzt wurde 2016 die Heizung durch ein modernes Gasbrennwertgerät ersetzt, wodurch für effiziente Wärme gesorgt ist. Zudem wurden sämtliche Heizkörpernischen gedämmt. Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre vielfältigen Möglichkeiten, die großzügige Wohnfläche und die praktischen Ausstattungsmerkmale aus. Die ruhige Lage sorgt für angenehmes Wohnen und die vorhandene Stahlhalle bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Ausstattung und Details

- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 3 Zimmer (leicht auf 4 Zimmer umzubauen)
  - Bad mit Fenster
  - Kaminofen
  - zwei Stellplätze
  - 6 Meter x 9 Meter große Stahlhalle mit Strom (220 Volt und 380 Volt)
  - eigener Garten (inkl. Stahlhalle) ca. 250 m<sup>2</sup>
  - zwei Abstellräume (einer enthält einen Waschmaschinenanschluss)
  - Keller
  - Abteile auf dem Dachboden
- 2005 wurde erneuert:
- gesamte Elektrik
  - alle Abwasserrohre
  - alle Frischwasserrohre
  - alle Heizkörper und das Rohrleitungssystem der Heizung
  - Wohnungseingangstür
  - Bad mit allen Leitungen
  - Küche mit allen Leitungen
  - 2014 oberste Geschossdecke gedämmt
  - 2016 wurde die Heizung erneuert (Gasbrennwert)
  - alle Heizkörpernischen wurden gedämmt

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Alles zum Standort

Der idyllische Ort Langenberg, erstmals im Jahre 1220 erwähnt, liegt am Zusammenschluss von Deilbach und Hardenberger Bach. Der Deilbach oder Teilbach genannt, bildete schon früher die Grenze zwischen Rheinland und Westfalen, oder Bergisch und Märkisch Langenberg. Umgeben von den Bergen Hordt, Eickeshagen und Vossnacken besitzt es noch bis heute den Charakter eines mittelalterlichen, historischen Städtchen. Um die Alte Kirche gruppieren sich gut und aufwendig renovierte Gebäude aus dem 16.- 19. Jahrhundert. Seit der kommunalen Neugliederung 1975 bildet Langenberg - mit Neviges und Velbert – die neue Stadt Velbert. Besonders für Menschen, die in Düsseldorf arbeiten, ist diese Lage verkehrstechnisch interessant. An der A 44 befindet sich die Anschlussstelle Langenberg, auch die A 535 ist über die Anschlussstelle Tönisheide erreichbar. Die Düsseldorfer Innenstadt ist in 45 Minuten erreichbar, Köln erreicht man in 50 Minuten. Langenberg ist durch die S-Bahn Linie S 9 mit Essen (weiter bis Bottrop–Haltern) im Norden und Wuppertal im Süden verbunden (22 Minuten bis Essen Hauptbahnhof und 26 Minuten zum Hauptbahnhof Wuppertal). Ab Wuppertal erreicht man den Zug nach Düsseldorf sowie Düsseldorf Flughafen. Außerdem fahren Buslinien in das Stadtzentrum von Velbert, zum Ortsteil Neviges sowie nach Wuppertal und Hattingen.

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 146.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 24250008 - 42555 Velbert

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)