

Velbert

# Historisches Fachwerk mit Charme und moderner Wohnvielfalt erleben

Objektnummer: 25250039



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

KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 182 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

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

Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	25250039
Wohnfläche	ca. 216 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1584

Kaufpreis	465.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

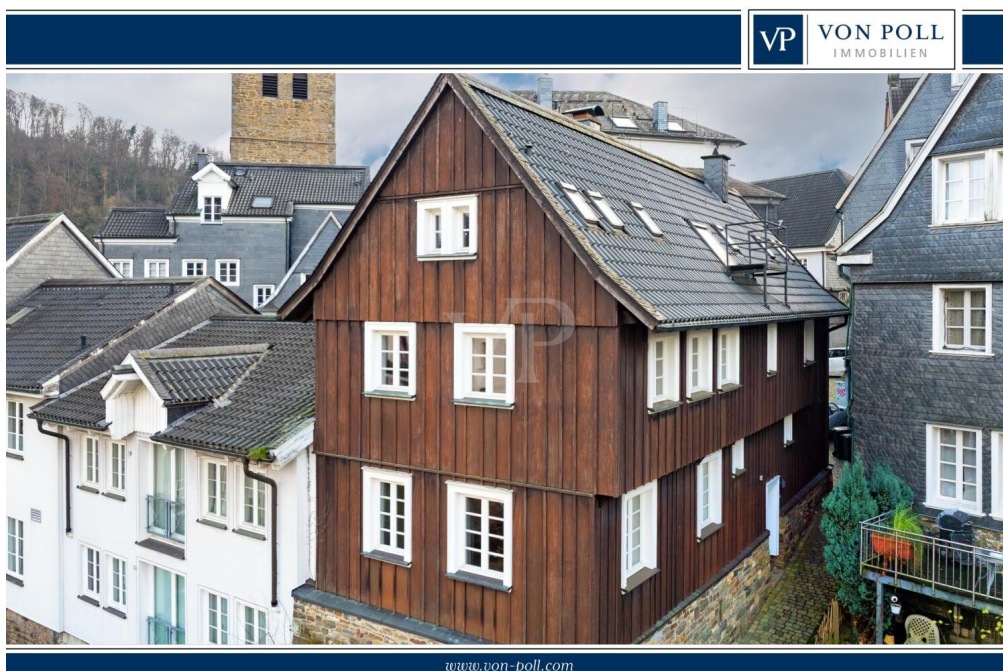
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

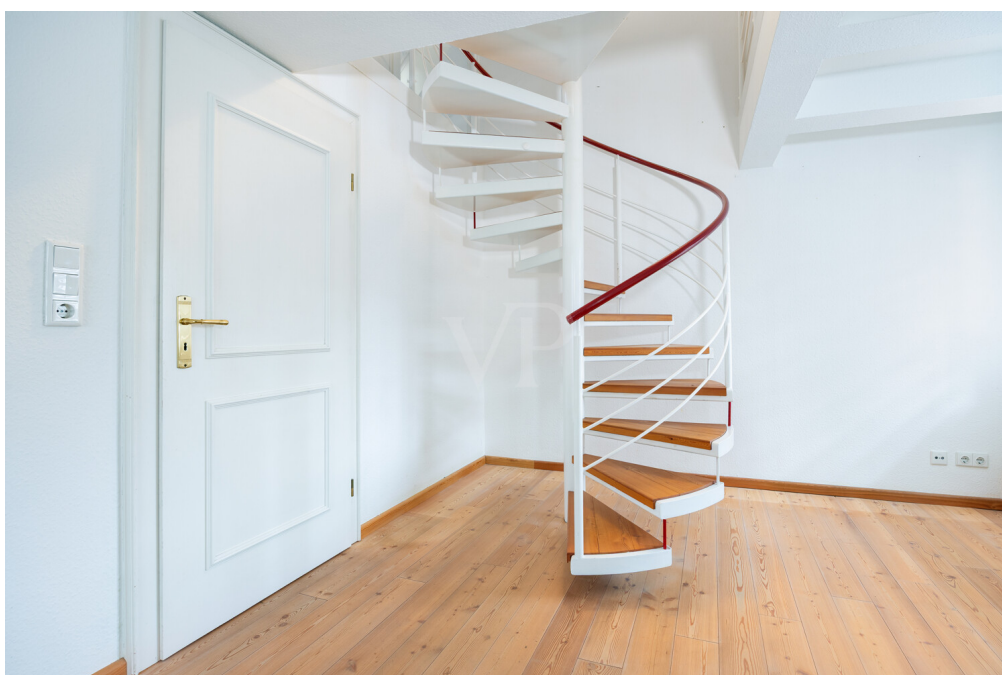
## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im Herzen von Langenberg vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine einzigartige Verbindung zwischen Tradition und zeitgemäßen Ausstattungsdetails.

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus stammt aus dem Jahr 1584 und wurde in den 1990er Jahren umfassend kernsaniert. Dabei wurden unter anderem das charakteristische Fachwerk freigelegt, überarbeitet und neu ausgefacht sowie eine effektive Wärmedämmung integriert. Zweifachisoliertverglaste Holzrahmenfenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und energieeffiziente Nutzung. Seither befindet sich die Immobilie in einem kontinuierlich gepflegten und modernisierten Zustand. Zuletzt wurde im November 2024 eine neue Gaszentralheizung installiert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> ermöglicht das Haus vielfältige Nutzungskonzepte. Sieben flexibel nutzbare Zimmer bieten Raum für individuelle Gestaltung. Der Grundriss besticht durch eine gelungene Kombination offener und separierter Wohnbereiche, ergänzt um drei Schlafzimmer, drei moderne Badezimmer, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss vermitteln freigelegte Dachbalken historischen Charakter und verleihen den Räumlichkeiten einen besonderen Ausdruck. Das großzügige Wohnzimmer lädt mit einem offenen Kamin mit Bestandsschutz zu behaglichen Stunden ein und unterstreicht den besonderen Wohnwert der Immobilie. Die offen gestaltete Küche ist hochwertig ausgestattet – ein Gasherd, ein Grill, ein Dampfgarer sowie ein geräumiger Vorratsschrank bieten beste Voraussetzungen für kulinarische Kreativität.

Die Dachgeschossräume verfügen über mehrere, zum Teil begehbare Einbauschränke und bieten praktischen Stauraum für unterschiedlichste Anforderungen. Die Terrasse bildet einen ansprechenden Außenbereich für gemeinsame Stunden. Angrenzend an ein leicht hanglagiges Grundstück eröffnet sich das Potenzial, die vorhandene Terrasse in Zukunft zu erweitern.

Eine moderne Dusche wurde zusätzlich im Keller verbaut.

Ein weiterer Vorteil ist die flexible Nutzungsmöglichkeit: Durch einen zusätzlichen separaten Eingang lässt sich das Erdgeschoss unkompliziert als eigenständige Wohn- oder Gewerbeeinheit abtrennen. Auch weitere Teilungen im Haus können auf Wunsch unkompliziert umgesetzt werden.



Die Kombination aus geschützter Bausubstanz, moderner Technik und kontinuierlicher Pflege verleiht diesem Objekt ein außergewöhnliches Maß an Wohnqualität und vermittelt zugleich ein Stück Geschichte.

Gerne stehen wir für weitere Informationen, ein Exposé oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet, und überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieses besonderen Hauses.

Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus
  - Wohnfläche ca. 216 m<sup>2</sup>
  - Grundstücksfläche ca. 182 m<sup>2</sup>
  - Baujahr 1584
  - Kernsanierung in den 1990er Jahren
  - Kontinuierlich instandgehalten und gepflegt
- Maßnahmen der Kernsanierung (1990er Jahre):
- Fachwerk freigelegt, überarbeitet und neu ausgefacht
  - Dämmung verstärkt
  - Zweifach-Isolierverglasung mit modernen Holzrahmenfenstern eingebaut
  - Zweiter Eingang ? Erdgeschoss als separate Wohn- oder Gewerbeeinheit nutzbar
  - Weitere Teilungen im Haus ohne großen Aufwand möglich
  - Terrasse und Küche neu gestaltet
  - Moderne Dusche im Keller errichtet
  - Einbau mehrerer, teils begehbare Einbauschränke im Dachgeschoss
  - Neue Gaszentralheizung (November 2024) installiert
  - Großzügig geschnittenes Wohnzimmer
  - Offener Kamin mit Bestandsschutz
  - Hochwertig ausgestattete Küche: Gasherd, Grill, Dampfgarer, großer Vorratsschrank
  - Freigelegte Dachbalken im Obergeschoss
  - Individueller Grundriss mit besonderem Charme
  - Hanggrundstück mit Potenzial zur Erweiterung der Terrasse

Objektnummer: 25250039 - 42555 Velbert

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im historischen und charmanten Stadtteil Velbert-Langenberg, der für seine malerische Altstadt, engen Gassen und gut erhaltenen Fachwerkhäuser bekannt ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, kleine Boutiquen, Apotheken sowie verschiedene Cafés und Restaurants liegen nur wenige Schritte entfernt. Auch Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem im Ortskern erreichbar. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und die nahegelegene Grundschule Langenberg zur Verfügung; weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Velbert-Mitte. Langenberg bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot: Besonders hervorzuheben ist das Kulturzentrum „Alte Kirche“, das Veranstaltungszentrum „Bürgerhaus“ sowie zahlreiche Wander- und Radwege im bergischen Umland, darunter der beliebte Panoramaradweg Niederbergbahn. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut: Buslinien verbinden Langenberg regelmäßig mit Velbert-Mitte, Essen und Heiligenhaus, und der S-Bahnhof Velbert-Langenberg (S9) bietet direkte Verbindungen nach Essen, Wuppertal und Haltern am See. Mit dem Auto besteht über die nahegelegene A44 und A535 eine schnelle Anbindung in Richtung Essen, Wuppertal, Düsseldorf und ins gesamte Ruhrgebiet. Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus historischer Atmosphäre, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.



Objektnummer: 25250039 - 42555 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 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: 25250039 - 42555 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)