

Velbert

# Verhandlungsbasis - Großzügiges Zweifamilienhaus für gemeinsames Wohnen und Entfalten

Objektnummer: 2625002



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

**KAUFPREIS: 648.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2625002 - 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: 2625002 - 42549 Velbert**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>2625002</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>648.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 156 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	15.01.2036	Endenergiebedarf	97.10 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



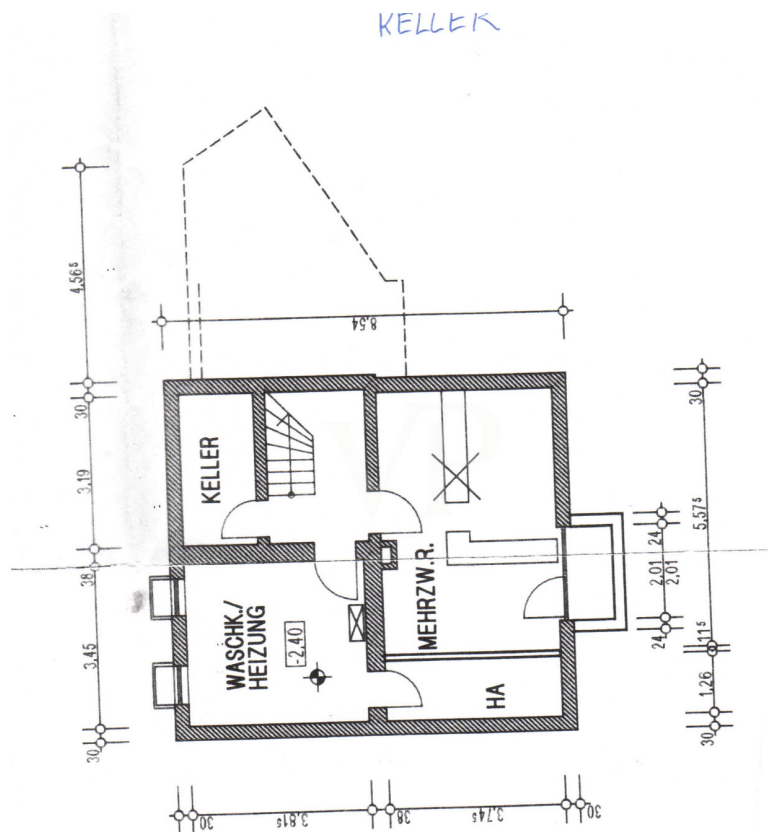
Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert

## 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: 2625002 - 42549 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen vereint viel Raumangebot mit gepflegtem Zustand und moderner Wohnqualität. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 156 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 410 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das Haus wurde im Jahr 2000 erweitert und präsentiert sich durch eine Modernisierung im Jahr 2018 in einem zeitgemäßen und hochwertigen Zustand.

Die acht Zimmer der Immobilie verteilen sich großzügig und ermöglichen flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Vier davon sind als Schlafzimmer ausgewiesen und bieten vielfältigen Raum für Ruhe und Privatsphäre. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und erhöhen den Wohnkomfort, insbesondere bei Nutzung als Haus für zwei Parteien oder für größere Familien.

Das Objekt ist vollständig fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die regelmäßig durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Immobilie ein ansprechendes Erscheinungsbild bewahrt und einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Auf dem großen Grundstück steht genügend Fläche zur Verfügung, um den Außenbereich individuell zu gestalten. Ob als Spielbereich, Ort der Erholung oder für das Ausrichten geselliger Zusammenkünfte – der Außenraum bietet zahlreiche Möglichkeiten. Trotz der ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre ist die Anbindung an das städtische Leben gewährleistet, sodass sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen zeitnah erreichbar sind.

Mit insgesamt zwei Wohneinheiten eignet sich das Zweifamilienhaus sowohl für Familien, die generationsübergreifend leben möchten, als auch für Menschen, die einen Teil des Hauses vermieten oder als Büro nutzen möchten. Die Aufteilung der Räume bietet hohe Flexibilität – egal, ob Sie offene Wohnkonzepte bevorzugen oder getrennte Bereiche für Arbeit und Privatleben wünschen.

Das Baujahr garantiert einen soliden baulichen Standard. Durch die letzte Modernisierung im Jahr 2018 profitieren Sie zudem von aktuellen Ausstattungsmerkmalen. Die gesamte Immobilie strahlt eine angenehme Atmosphäre aus und vermittelt den Eindruck eines Hauses, das mit Sorgfalt erhalten wurde. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche umsetzen, ohne vorab größere Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen.

Zusammengefasst steht dieses Haus für komfortables Wohnen mit ausreichend Platz,

**modernen Ausstattungsmerkmalen und gepflegtem Ambiente. Es eignet sich ideal für alle, die Wert auf Großzügigkeit, Flexibilität und einen einladenden Gesamteindruck legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild dieser Immobilie zu machen und die vielfältigen Vorzüge vor Ort zu entdecken.**

**Bitte beachten Sie, dass die Möblierung KI generiert wurde.**

**Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert**

## **Ausstattung und Details**

- Zwei Wohneinheiten mit eigenen Eingängen
- Garten und Balkon
- Neuwertiges Erscheinungsbild
- Zwei Stellplätze (Carport)
- Eine große Garage plus Stellplatz
- Ausblick ins Grüne
- Sackgassenendlage

**Objektnummer: 2625002 - 42549 Velbert**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Stadtgebiet von Velbert, in einem gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Umfeld. Die Nachbarschaft ist durch eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gepflegten Grünflächen gekennzeichnet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen besteht zudem eine schnelle Anbindung an die regionalen Zentren wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf.

Die Lage bietet durch die Nähe zum Bergischen Land zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Wälder, Wander- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung.

**Objektnummer: 2625002 - 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 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: 2625002 - 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)**