

Velbert

# Flexibel nutzbares Drei-Familien- oder Einfamilienhaus in beliebiger Wohnlage mit Garage & Stellplatz

Objektnummer: 25250007-01



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

KAUFPREIS: 362.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25250007-01 - 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: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	25250007-01	Kaufpreis	362.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1925		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	233.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

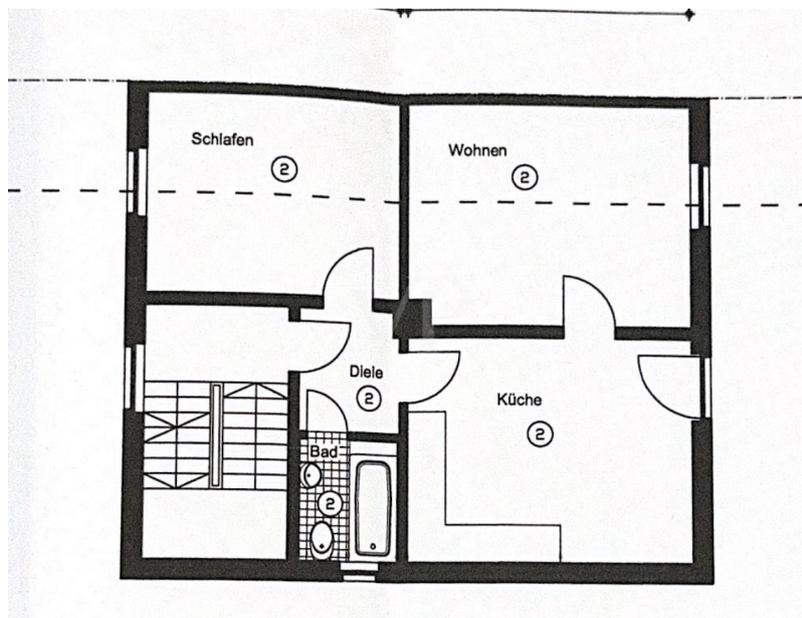
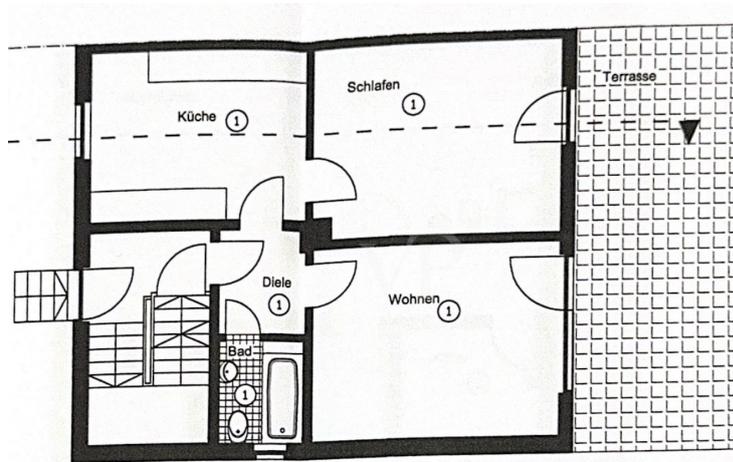
## Die Immobilie

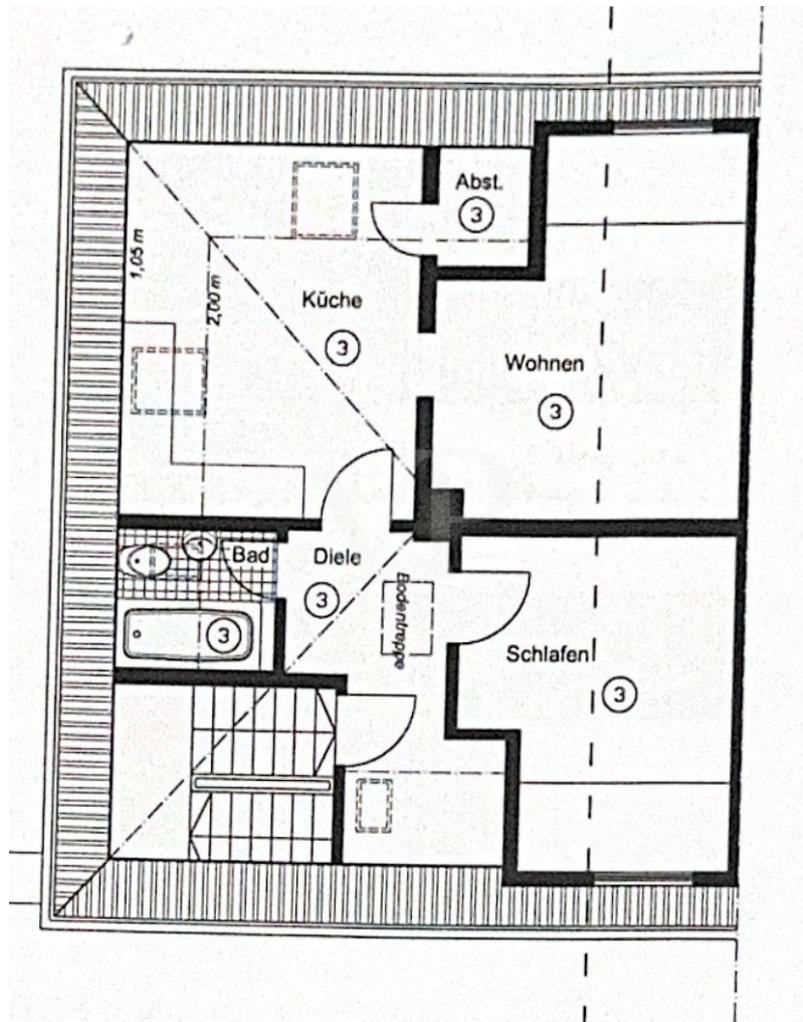


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25250007-01 - 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: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Haus wurde im Jahr 1925 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem ca. 520 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell wird es als Drei-Familienhaus genutzt, jedoch ist nur die Wohneinheit im Obergeschoss vermietet.

Das Haus wurde fertiggestellt und verfügt über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet zusätzlichen Platz im Außenbereich, der sich für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Der Garten bietet zudem genügend Platz für verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten im Garten. Im Preis enthalten sind eine Garage und ein Stellplatz.

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Ausstattung und Details

Wohneinheit Erdgeschoss: frei

Wohneinheit Obergeschoss: vermietet

Wohneinheit Dachgeschoss: frei

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster

Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus

Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Schulen und Kitas liegen in erreichbarer Nähe, sodass sich das Haus auch für Familien eignet.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aller Art befinden sich ganz in der Nähe. Die über die Autobahnanbindung A535/A44 erreichen Sie die umliegenden Großstädte Essen und Wuppertal in wenigen Autominuten.

Objektnummer: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 233.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25250007-01 - 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)