

Velbert

# Modernes Haus mit Dachterrasse, Sauna und Fitnessraum

Objektnummer: 24250006



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24250006          |
| Wohnfläche    | ca. 135 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 2017              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 595.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |

Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                             |                |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | GAS        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 30.11.2024 | Endenergiebedarf            | 61.10 kWh/m²a  |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse | B              |

Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



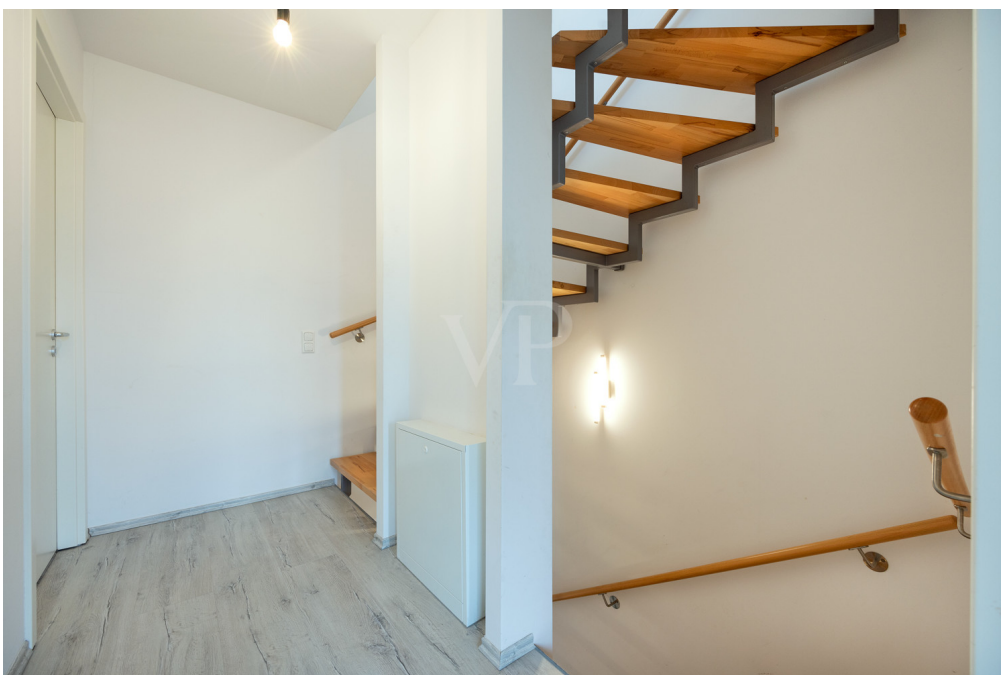
Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Ein erster Eindruck

Die geräumige Reiheneckhausimmobilie mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und bietet genügend Platz für eine Familie. Das Haus liegt auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und gepflegter Umgebung und wurde im Jahr 2017 erbaut. Mit insgesamt 2 Schlafzimmern und 2 Badezimmern ist hier genug Raum für individuelle Entfaltung und Rückzugsmöglichkeiten vorhanden. Die gehobene Ausstattungsqualität lässt keine Wünsche offen. Das Haus verfügt über einen Carport sowie zwei weitere Stellplätze im Außenbereich, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Für umweltfreundliche Warmwasserversorgung sorgt eine Solartherme. Auf der Dachterrasse können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Ausblick genießen. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Für Fitnessbegeisterte steht zudem ein Fitnessraum zur Verfügung, der den eigenen vier Wänden ein zusätzliches Plus an Komfort verleiht. Darüber hinaus ist die Immobilie mit einem Kamerasystem ausgestattet, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Mit insgesamt einer Dachterrasse und einer großen Terrasse im Erdgeschoss bietet das Haus zudem reichlich Platz, um die Sonnenstunden im Freien zu genießen. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Die Anzahl der Aussenparkplätze von 3 Fahrzeugen bietet ausreichend Platz für Besucher. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand und ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Diese Immobilie bietet ein solides und attraktives Angebot mit modernen Annehmlichkeiten und genügend Platz für die ganze Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum!

Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche: 135 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 400 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Badezimmer im 1.OG
- Schlafzimmer mit Badezimmer und Dachterrasse im 2.OG
- Gäste-WC
- Vollunterkellert
- Bodengleiche Duschen
- Badewanne
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Südausrichtung
- Effizienzhaus (ENEV2014)
- Carport
- Zwei Stellplätze
- Dachterrasse
- Sauna
- Fitnessraum
- Kamerasystem

Objektnummer: 24250006 - 42551 Velbert

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 61.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24250006 - 42551 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)