

Velbert

# Drei Wohneinheiten mit Weitblick: Stadtnah und doch mitten in der Natur

---

*Objektnummer: 2525004-03*



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

---

**KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 712 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

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

**Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Auf einen Blick

Objektnummer	2525004-03	Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

**Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.09.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	157.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



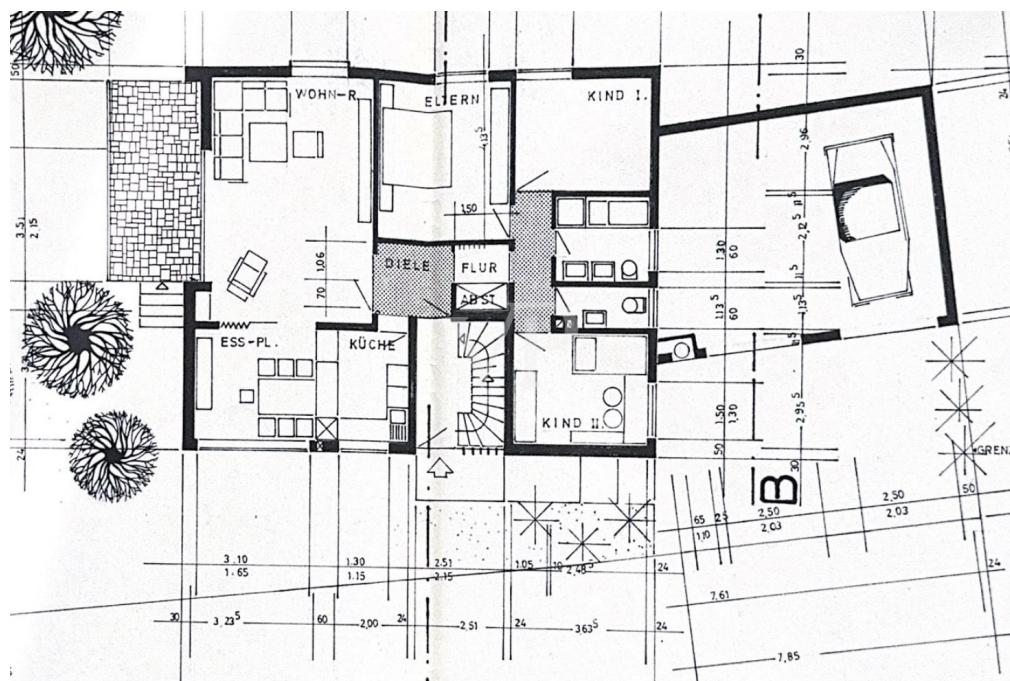
Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



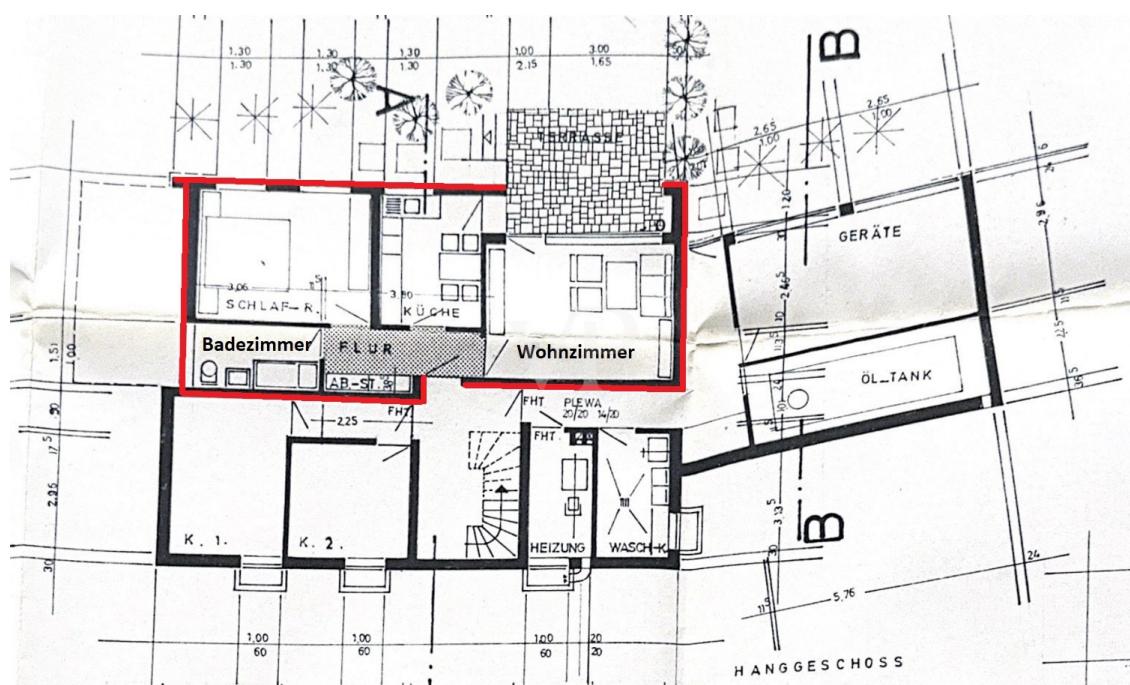
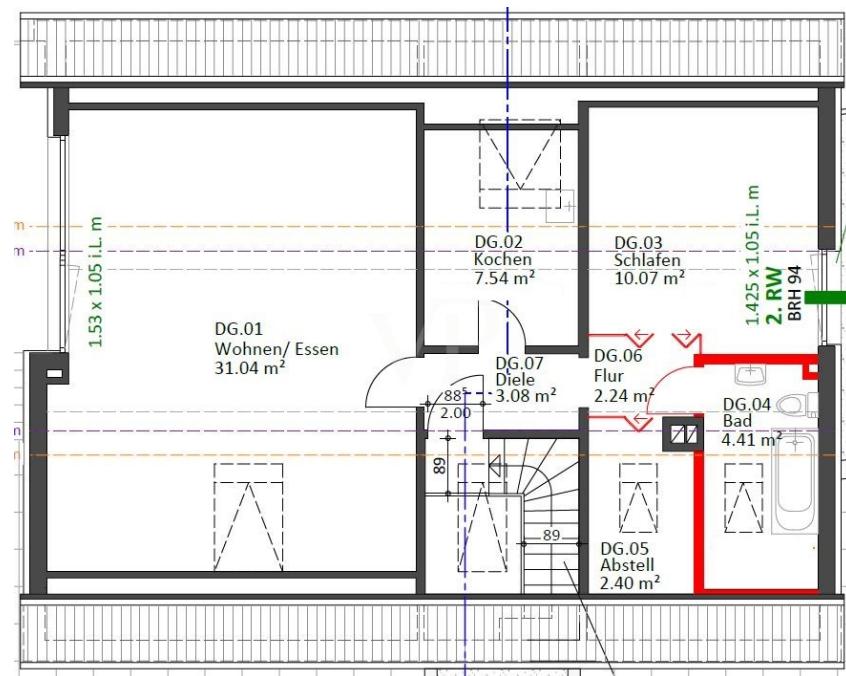
Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



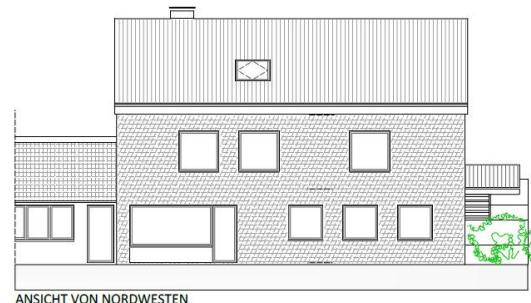
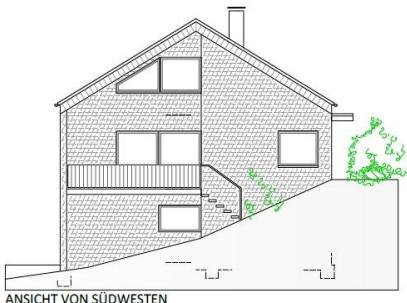
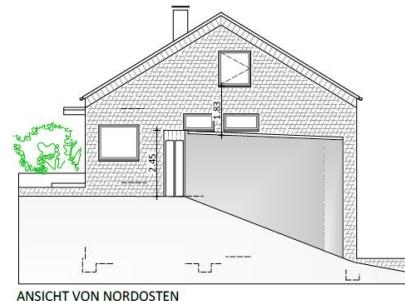
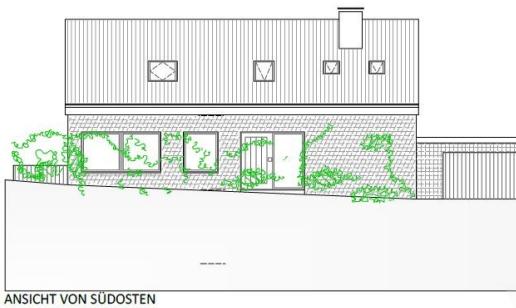
Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



**Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten aus dem Baujahr 1972 bietet Ihnen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 712 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt acht Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumauflistung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Gesamtfläche von ca. 298 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

Wohneinheit 1 (Erdgeschoss): ca. 101,22 m<sup>2</sup>

Wohneinheit 2 (Kellergeschoss): ca. 52,97 m<sup>2</sup>

Wohneinheit 3 (Dachgeschoss): ca. 60,78 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 78,75 m<sup>2</sup>

Technikfläche: ca. 4,85 m<sup>2</sup>

Die Wohneinheit 1 ist derzeit vermietet, während die Wohneinheiten 2 und 3 leer stehen. Die Erdgeschosswohnung wird zum 01.02.2026 bezugsfrei.

Aus diesem Grund sind online derzeit nur Fotos der Dachgeschoss- und Kellergeschosswohnung verfügbar. Die vermietete Einheit befindet sich ebenfalls in einem modernen und sehr gepflegten Zustand und kann bei weiterem Interesse selbstverständlich besichtigt werden.

Das großzügige Grundstück mit ca. 712 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Garten für Hobbygärtner, Spielfläche für Kinder oder Rückzugsort zum Entspannen. Drei Terrassen laden zusätzlich zum Verweilen ein und ergänzen den Wohnkomfort ideal – perfekt für sonnige Stunden oder geselliges Beisammensein im Freien.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig gepflegt und in vielen Bereichen modernisiert. Bereits 2010 erfolgte eine umfassende energetische Sanierung: Die Fassade erhielt eine 140 mm starke Wärmedämmung (WLG 035) und zeitgleich

wurde das Dach komplett erneuert, inklusive 200 mm Isolierung, neuer Dachziegel, Dachrinne sowie Dachfenster.

2012 wurde die Heizungsanlage modernisiert und durch ein effizientes Öl-Brennwertsystem mit neuem Brenner, Kessel und Wasserbehälter ersetzt. Regelmäßige Wartungen durch Fachbetriebe gewährleisten einen zuverlässigen und sparsamen Betrieb.

Auch die Fenster wurden in mehreren Etappen zwischen 2010 und 2021 erneuert oder mit Wärmeschutzglas ausgestattet. Ergänzend wurden Rollläden und Rollladenkästen überprüft, überarbeitet und teilweise ausgetauscht.

Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten und soliden Zustand. Die energetische Ausstattung ist zeitgemäß, und die Immobilie bietet zugleich viel Potenzial für individuelle Modernisierungen – ideal, um das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und seinen ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

**Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Ausstattung und Details

Die ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohneinheiten, was das Haus hervorragend für eine größere Familie, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur Nutzung einer Einheit als separate Einliegerwohnung geeignet macht. Die acht Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Wohn- und Essbereiche, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die fünf gut geschnittenen Schlafzimmer schaffen Platz für Rückzugsmöglichkeiten. Die drei modernisierten Badezimmer ermöglichen durch ihre durchdachte Ausstattung einen hohen Komfort. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht einfallen und tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei.

**Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlicher Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar, sodass ein komfortabler Alltag gewährleistet ist. Auch die Verkehrsanbindung ist durch ihre Nähe zu wichtigen Straßen und öffentlichen Verkehrsmitteln als vorteilhaft zu bezeichnen. Trotz der idyllischen Lage sind es kurze Fahrwege in die umliegenden Großstädte.

Velbert-Langenberg ist ein Stadtteil von Velbert in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, der für seine ruhige Atmosphäre und malerische Umgebung bekannt ist. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus historischen Gebäuden und moderner Architektur. Besonders sehenswert sind die schönen Wanderwege in der umliegenden Natur, die sich ideal für Erholung und Freizeitaktivitäten eignen.

Die lokale Gemeinschaft ist aktiv und es gibt verschiedene Veranstaltungen, die das kulturelle Leben bereichern. Zudem ist Langenberg gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was den Zugang zu größeren Städten in der Umgebung erleichtert.

**Objektnummer: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

**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: 2525004-03 - 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)