

Velbert

# Leben am Kamin: Ihre lichtdurchflutete Oase mit Gartenglück

*Objektnummer: 26250001*



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 497 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

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

Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	26250001	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Holz
Baujahr	1986	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

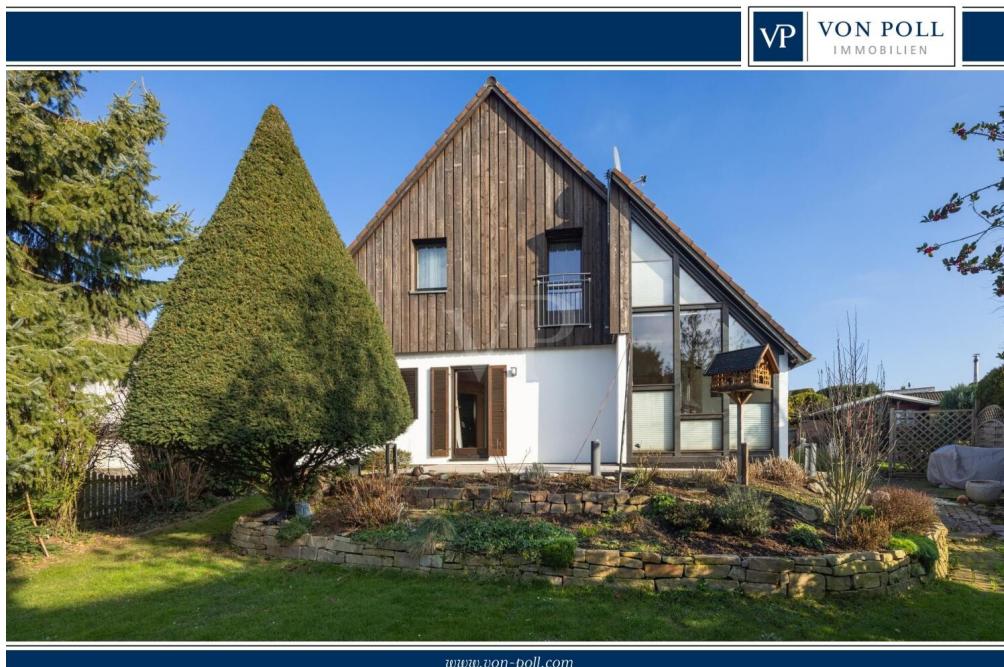
Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	82.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



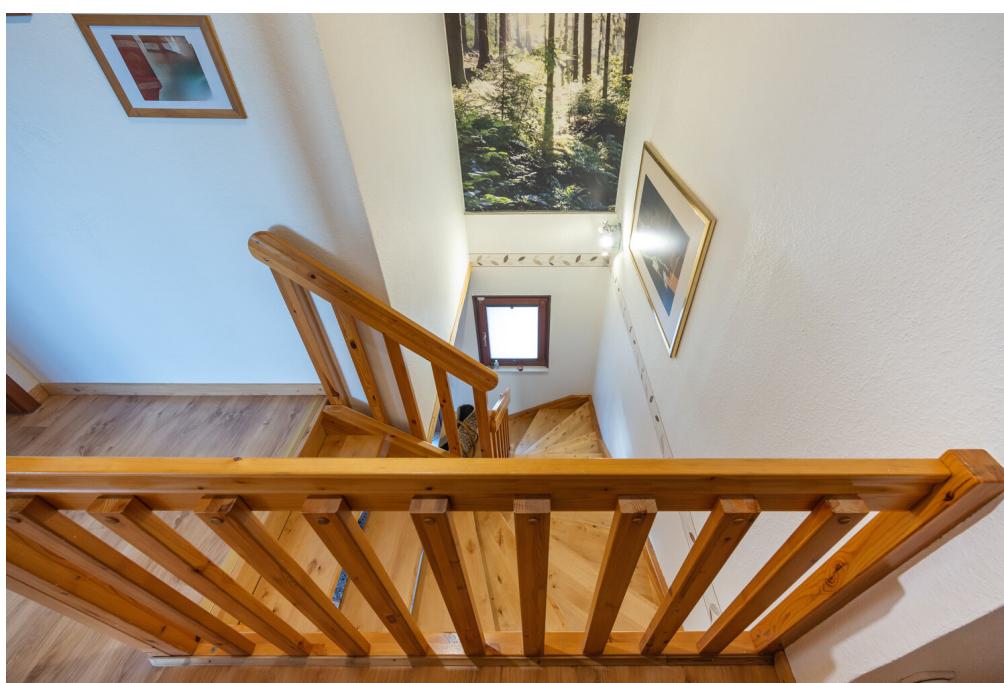
Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



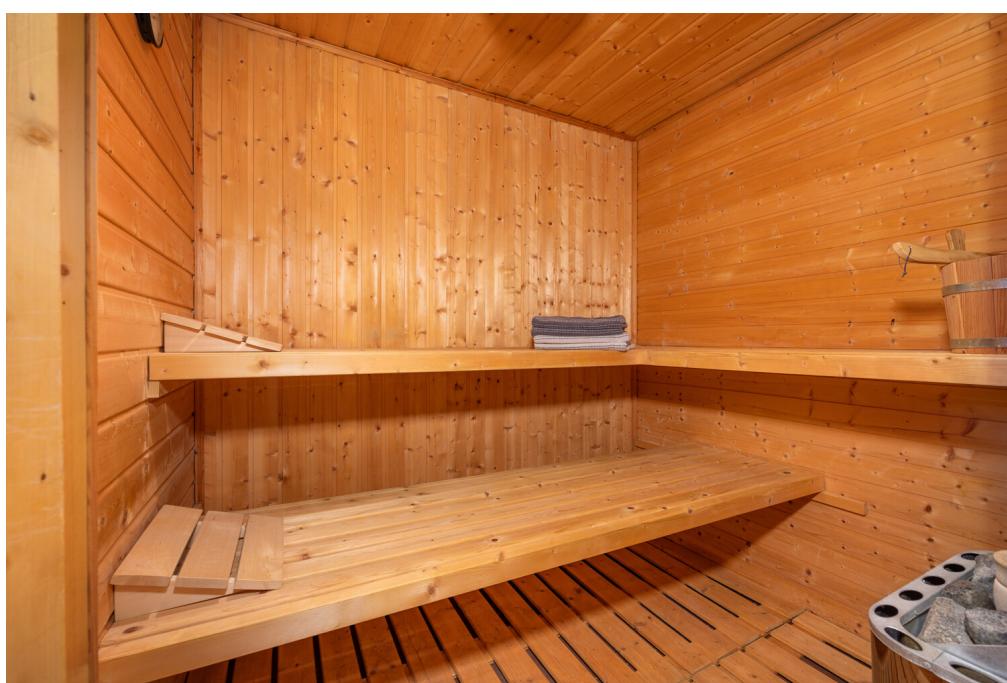
Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



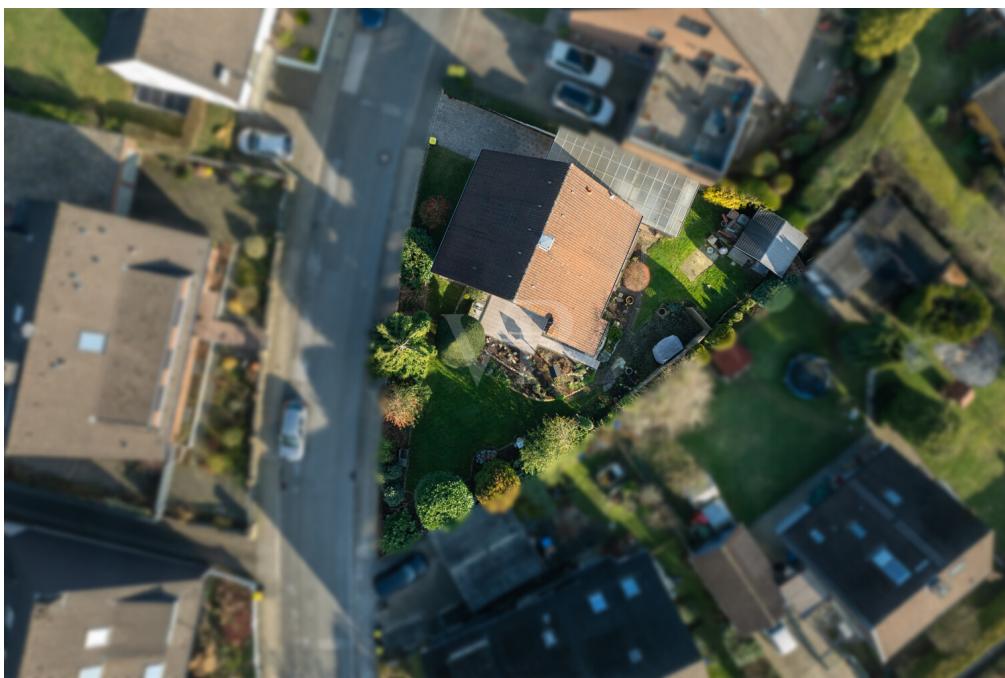
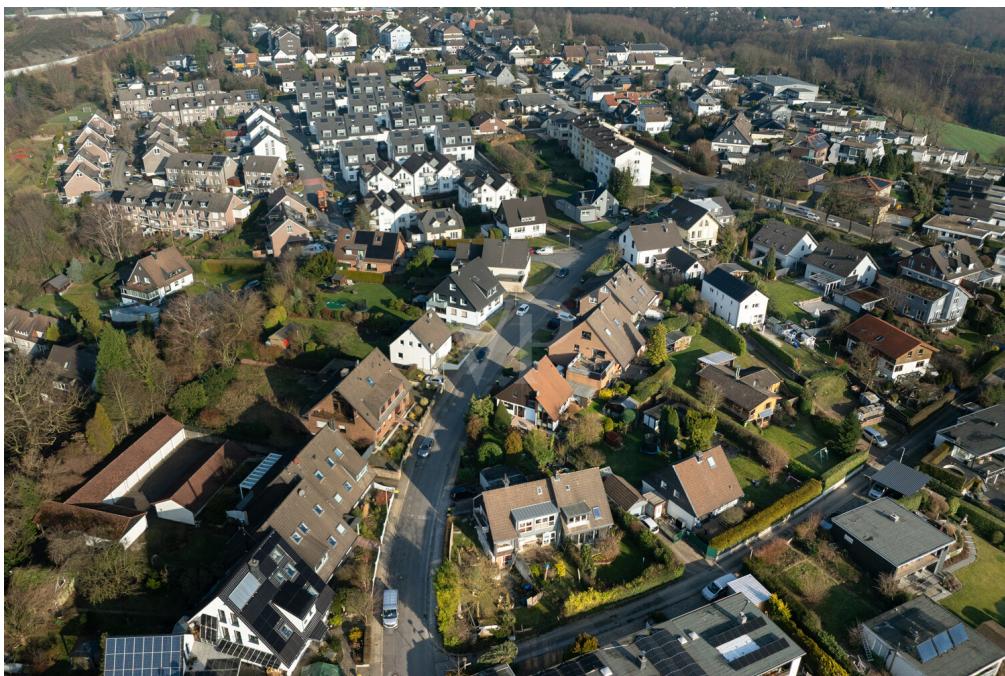
Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



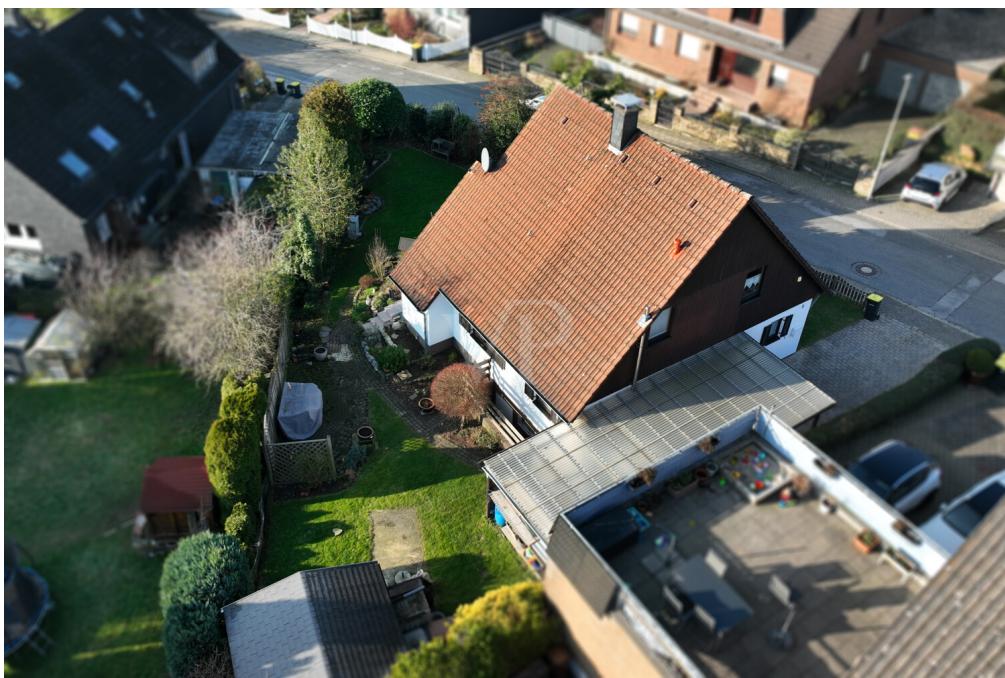
Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 497 m<sup>2</sup>.

Das Haus befindet sich dank umfassender Modernisierungsmaßnahmen in einem zeitgemäßen Zustand. Die letzte Modernisierung wurde im Jahr 2022 durchgeführt. Die Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Drei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Rückzugsorte, während zwei Badezimmer für komfortable Abläufe im Alltag sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2007, die insbesondere in den kälteren Monaten für angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der integrierte Wintergarten im Wohnzimmer, der viel Tageslicht einlässt und den Wohnraum in jeder Jahreszeit erweitert. Für entspannte Stunden sorgt zudem ein Kaminofen, der 2016 erneuert wurde und eine angenehme Atmosphäre schafft. Für Wellnessliebhaber ist eine Sauna vorhanden, die zu erholsamen Stunden einlädt.

Das Grundstück ist zur Süd-West-Seite ausgerichtet und ermöglicht damit optimale Lichtverhältnisse für den Gartenbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zwei Terrassen laden zu Aufenthalten im Freien und gemütlichen Stunden mit Familie oder Freunden ein.

Die Einfahrt wurde bereits 2013 neu gepflastert, was die Außenanlagen optisch aufwertet und die Zufahrt erleichtert.

Das Haus basiert auf einer soliden Holzrahmenkonstruktion (Massivholz 10 cm) in ExNorm-Landhaus Rustika Fertighausbauweise. Außen- und Innenwände sind als Holzständerbauweise ausgeführt, wobei die Innenwände beidseitig beplankt wurden. Die Decken bestehen aus Holzbalkendecken mit effektiver Mineralfaserdämmung, was zur Energieeffizienz beiträgt.

Eine Kelleraußentreppe sorgt für einen zusätzlichen Zugang zum Untergeschoss. Die Sicherheit im Haus wird unter anderem durch eine moderne Sicherheitstür im Keller gewährleistet.

Mit einer mobilen Wallbox bietet das Haus zudem Möglichkeiten für die Nutzung

moderner Elektromobilität.

Diese Immobilie besticht durch ihre praktische Ausstattung, durchdachte Modernisierungen und umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche: 118 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 497 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1986
- Zimmeranzahl: 4,5
- Gasheizung aus 2007
- Garten in Süd-West Ausrichtung
- Kamin
- Zwei Terrassen
- Sauna
- Mobile Wallbox
- Wintergarten im Wohnzimmer integriert
- Kelleraußentreppe vorhanden
- ExNorm-Landhaus Rustika (Fertighaus)
- Massive Holzrahmenkonstruktion (Massivholz 10 cm)
- Außen- und Innenwände als Holzständerbauweise
- Innenwände: Holzrahmenbau, beidseitig beplankt
- Decken: Holzbalkendecken mit Mineraldämmung

### Modernisierungsmaßnahmen:

- Fassadenverkleidung / energetische Sanierung Terrassenseite 2014
- Neue Verglasung der Fenster - 2021
- Fensterdichtungen und Fensterbänke erneuert - 2022
- Kamin außen und Firstkopf erneuert - 2016
- Kaminofen erneuert - 2016
- Terrasse erneuert - 2019
- Flur Kellertreppe gefliest - 2019
- Parkett im Wohnzimmer - 2017
- Sicherheitstür Keller - 2017
- Rahmen und Scheiben im Wintergarten - 2016
- Einfahrt neu gepflastert - 2013
- Sanierung Bad EG. - 2007
- Sanierung Bad OG. - 2005

**Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Velbert. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend aufgelockerter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, naturnahen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet der Standort eine gute Anbindung an die städtische und überregionale Infrastruktur.

Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit der Velberter Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen und Nachbarstädten.

Eine sehr gute Autobahnangebindung ist gegeben: Die A44 (Anschlussstellen Velbert-Langenberg bzw. Heiligenhaus) sowie die A535 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Städte Essen, Wuppertal, Düsseldorf und das gesamte Ruhrgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, befinden sich in den nahegelegenen Ortszentren von Velbert sowie in den angrenzenden Stadtteilen. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Versorgungseinrichtungen, die innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind.

Für Familien bietet die Lage ein gutes Umfeld: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Umgebung zeichnet sich besonders durch ihre Nähe zu Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten aus. Weitläufige Grünflächen, Felder und Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem bieten Sportvereine, Reitmöglichkeiten sowie Freizeitangebote in Velbert und der näheren Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, naturnahe Wohnqualität, kombiniert mit einer guten Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen mit schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

**Objektnummer: 26250001 - 42549 Velbert**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 82.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26250001 - 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)