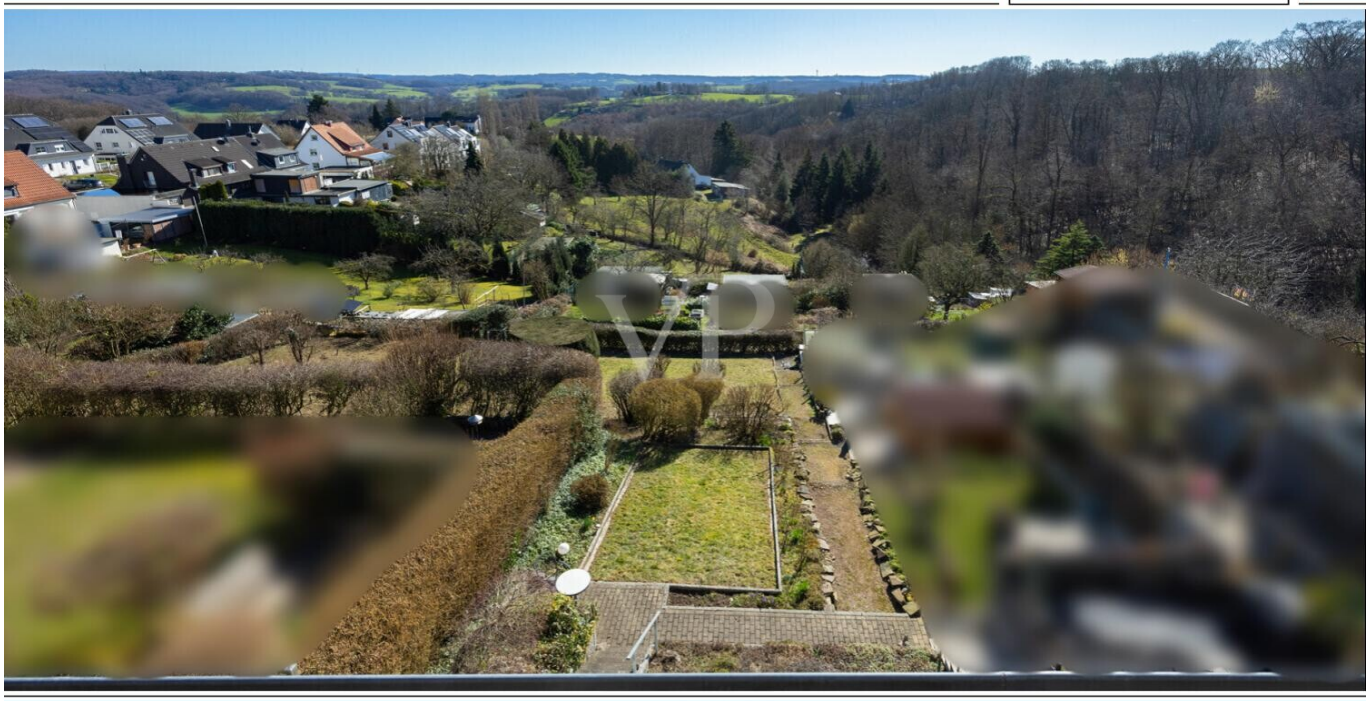
Velbert

# Zentrales Familienleben mit Weitblick und Ruhe

***Objektnummer: 2625004***




www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 372.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 858 m²**

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**


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

Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2625004 |
| Wohnfläche | ca. 106 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1964 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 372.000 EUR |
| Haustyp | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 42 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 08.03.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 276.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1964 |

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

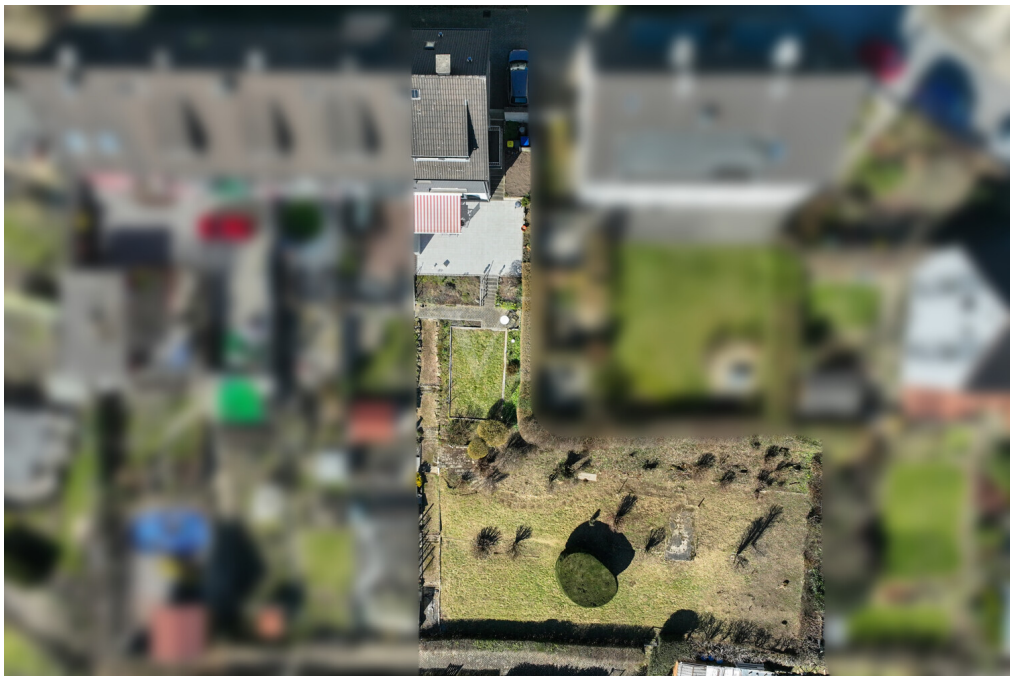
# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Die Immobilie

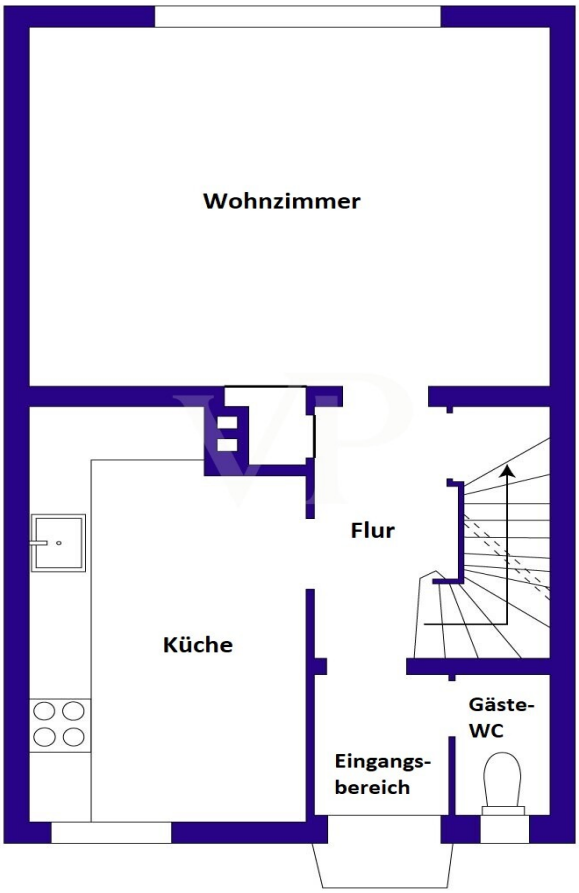


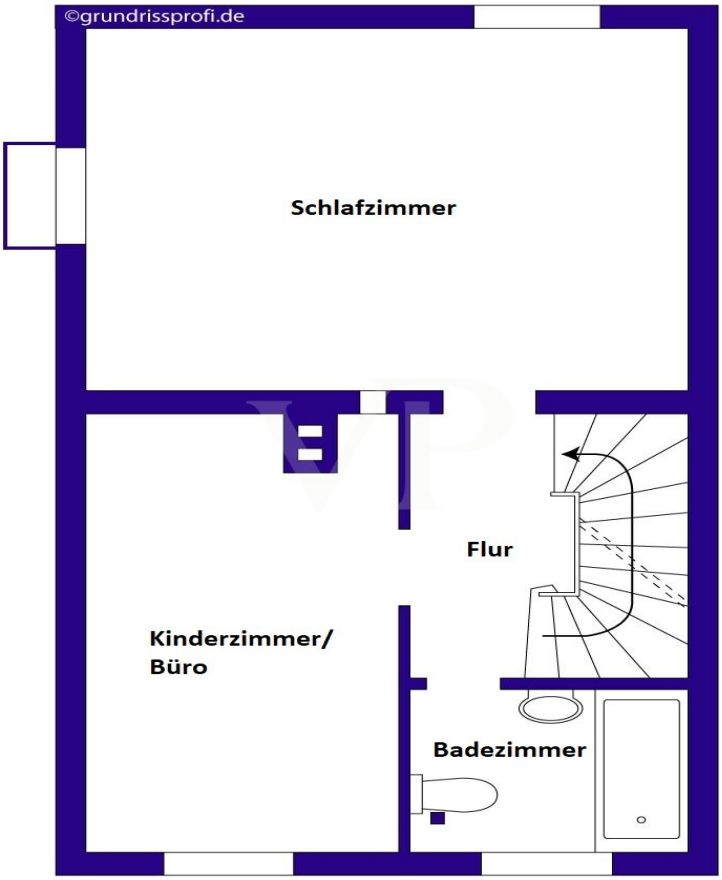
**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

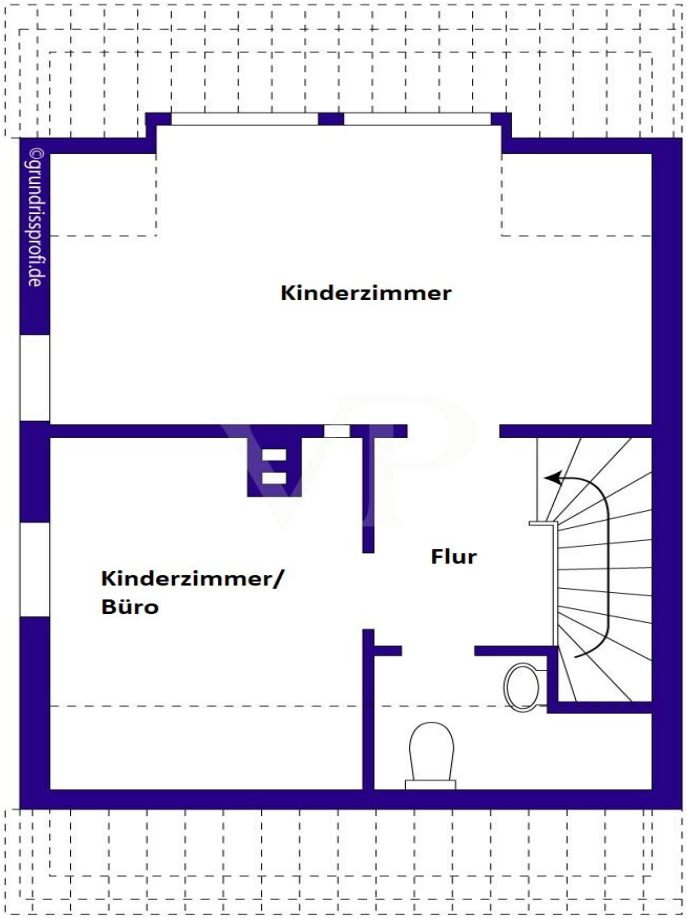
# Die Immobilie

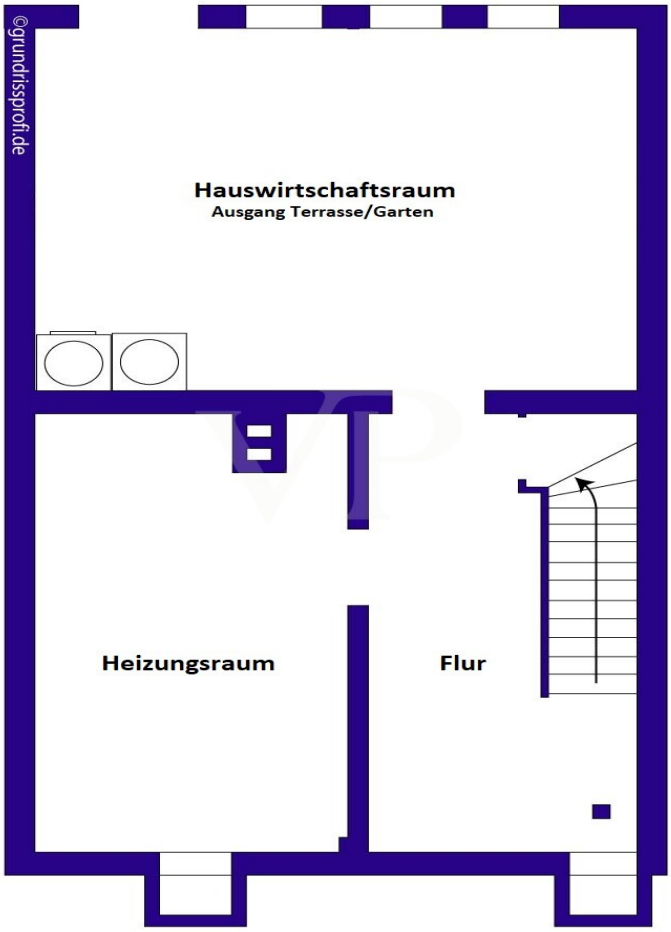
**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Grundrisse




©grundrissprofi.de
Schlafzimmer
Flur
Kinderzimmer/
Büro
Badezimmer


©grundrissprofi.de
Kinderzimmer
Kinderzimmer/
Büro
Flur




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: 2625004 - 42551 Velbert**

# Ein erster Eindruck

**Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1964 vereint naturnahes Wohnen, großzügige Grundstücksverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer besonders attraktiven Kombination.**

**Schon die Grundstücksgröße von rund ca. 858 m² macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Direkt angrenzend an ein Naturschutzgebiet genießen Sie hier einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre. Durch die Südausrichtung profitieren Garten und Terrasse von vielen Sonnenstunden – ein idealer Ort, um den Tag entspannt im Freien zu verbringen.**

**Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich mit praktischem Gäste-WC. Von hier aus führen die Wege in die Küche sowie in das helle Wohnzimmer. Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses: Eine große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine wunderbare Verbindung zwischen Innenraum und der Natur.**

**Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Duschwanne.**

**Das Dachgeschoss erweitert den Wohnraum um zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein separates WC.**

**Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten. Die Kombination aus Größe, sonniger Südlage und dem Blick in die Ferne eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob als Rückzugsort zum Entspannen, als Spielfläche für Kinder oder als Garten für Hobbygärtner. Die Terrasse mit Markise lädt dazu ein, sonnige Tage und laue Sommerabende im Freien zu genießen.**

**Ein Stellplatz direkt neben dem Haus sowie ein seitlicher Zugang zum Garten erleichtern die Nutzung des Grundstücks.**

**Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt vollständig über Strom mittels Durchlauferhitzern.**

**Glasfaserleitungen sind bereits im Haus vorhanden und ermöglichen eine schnelle und**

**zukunftssichere Internetanbindung.**

**Mit rund ca.106 m² Wohnfläche, insgesamt fünf Zimmern und dem außergewöhnlich großen Grundstück bietet dieses Reihenendhaus ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die ein Zuhause mit viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.**

**Eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Fakten überzeugt, sondern vor allem durch das Wohngefühl aus Ruhe, Natur und Freiraum.**

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Alles zum Standort

**Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Velbert, umgeben von Grünflächen und naturnaher Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Bus- und S?Bahn-Anbindungen sind fußläufig erreichbar, der Anschluss an die A44 und A535 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Essen, Wuppertal und Düsseldorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Alltag und Freizeit gleichermaßen bequem gestaltet werden können.**

**Objektnummer: 2625004 - 42551 Velbert**

# Sonstige Angaben

**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: 2625004 - 42551 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**