

Velbert

# Behagliches Zuhause mit Wintergarten, Gartenidylle und beheiztem Pool

Objektnummer: 26250016



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

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 330 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert**

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

**Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26250016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>319.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>		

**Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und 1978 umfassend saniert. Ein Anbau aus dem Jahr 1979 erweitert die Immobilie sinnvoll.

Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, was besonders für Paare oder kleine Familien von Vorteil ist. Die Vorderansicht des Hauses präsentiert sich mit einer klassischen Fassade, die sich harmonisch in das ruhige Wohnumfeld integriert. Der Eingangsbereich ist durch eine moderne Haustür mit Glaseinsatz gestaltet und vermittelt bereits beim Betreten einen einladenden Eindruck.

Im Inneren des Hauses lädt der Eingangs- und Essbereich mit sichtbaren Holzbalken und einem gemauerten Kamin zu gemeinsamen Stunden ein. Der Boden ist hier mit robusten, hellen Fliesen belegt. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss besticht durch eine helle Wandverkleidung in Holzoptik sowie große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Ein heller, pflegeleichter Bodenbelag vervollständigt den Raum.

Die Küche ist großzügig gestaltet und mit modernen, hellen Einbaumöbeln ausgestattet. Der Boden und die Wände sind gefliest. Die hochwertige Küche eignet sich optimal für die Zubereitung von Mahlzeiten und bietet ausreichend Stauraum. Vom Küchenbereich aus besteht Zugang zum Wintergarten.

Die beiden Badezimmer sind mit zeitlosen weißen Fliesen ausgestattet. Das Hauptbad im Erdgeschoss verfügt über eine Eckbadewanne mit integrierter Dusche, Doppelwaschbecken und moderne Spiegel. Das zusätzliche Badezimmer im Obergeschoss ist funktional gestaltet und mit einem WC und Waschbecken ausgestattet.

Die beiden Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss: Das erste Schlafzimmer überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, und ein großes Fenster. Das zweite Schlafzimmer verfügt über einen modernen Deckenventilator, helle Bodenbeläge und ein großes Fenster mit Ausblick auf die Umgebung und einen separaten Ankleidebereich.

Ein besonderes Highlight ist der lichte Wintergarten mit großen Fensterfronten, Holzboden und Zugang zur Terrasse. Hier genießen Sie den Blick in den Garten und haben direkten Zugang zu den Außenbereichen. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch mit Sitzgruppe und befindet sich unter einem festen Pavillon. Zusätzlich steht Ihnen ein beheizter Pool im Garten zur Verfügung. Der Pool ist von einer Holzumrandung

**eingefasst und bietet die Möglichkeit zur Entspannung im eigenen Garten. Der gepflegte Außenbereich ist mit verschiedenen Pflanzen und einer Rasenfläche gestaltet. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage und ein Stellplatz, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.**

**Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelle Internetverbindungen.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Doppelhaushälfte mit ihrer Kombination aus Historie, hochwertiger Sanierung und modernen Ausstattungsmerkmalen persönlich zu entdecken. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den vielen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelhaushälfte
- Wohnfläche ca. 112 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 330 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1900
- 1978 kernsaniert
- Anbau aus 1979
- Kamin vorhanden
- Garage und Stellplatz
- beheizter Pool
- Glasfaser vorhanden

**Objektnummer: 26250016 - 42553 Velbert**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Velbert-Tönisheide. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, verkehrsarmen Straßen und einer naturnahen Umgebung, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich im Ortskern von Tönisheide und sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Mehrere Kindergärten, die Grundschule Tönisheide sowie weiterführende Schulen in Velbert und Neviges sorgen für ein familienfreundliches Wohnumfeld.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet.**

**Zudem profitieren Pendler von der guten Verkehrsanbindung über die A535 und die A44, die schnelle Verbindungen nach Wuppertal, Essen, Düsseldorf und in das gesamte Ruhrgebiet ermöglichen.**

**Zahlreiche Wald- und Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv.**

**Objektnummer: 26250016 - 42553 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: 26250016 - 42553 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)**