

Velbert

Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse – Komfortables Wohnen in Massivbauweise

Property ID: 25250019



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 206 m²

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

At a glance

Property ID	25250019
Living Space	ca. 109 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



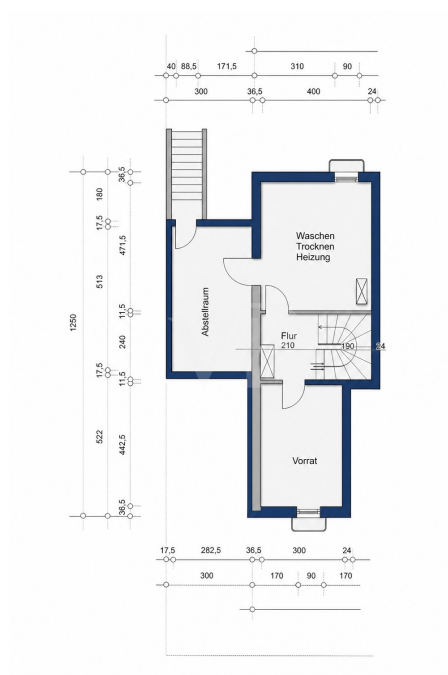
Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



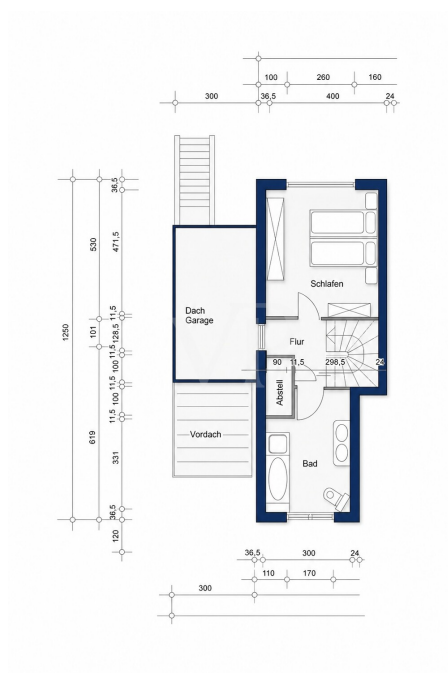
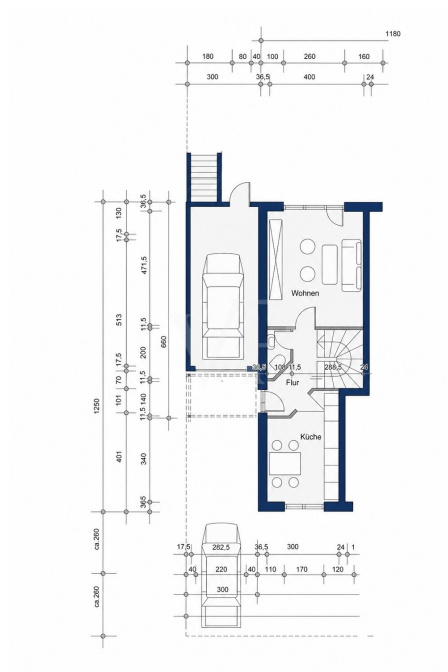
Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



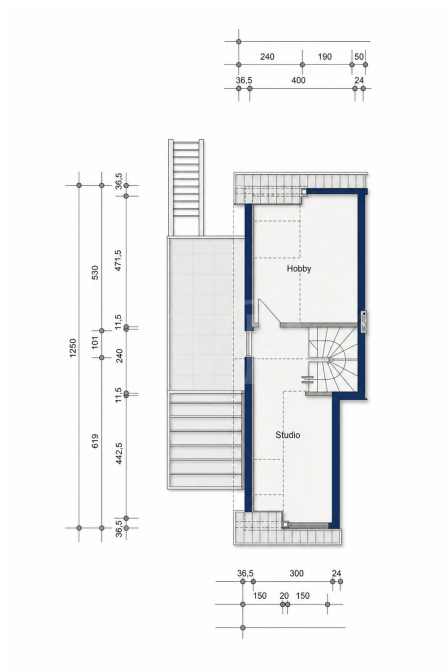
Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

The property



Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

A first impression

Schon beim Betreten dieses Hauses stellt sich ein Gefühl von Beständigkeit und Geborgenheit ein. Der massive Klinkerbau aus dem Jahr 2000 steht selbstbewusst auf seinem gepflegten Grundstück von etwa 206 Quadratmetern. Die Fassade atmet norddeutsche Klarheit, während der Weg zur Haustür von dichtem, grünem Heckenschnitt begleitet wird. Ein Haus, das seinen eigenen Rhythmus gefunden hat, großzügig, hell und geprägt von einer wohldurchdachten Bauweise mit vierschaligem Kalksandsteinmauerwerk und zusätzlicher Zwischendämmung.

Im Inneren entfaltet sich auf rund 109 Quadratmetern Wohnfläche ein behagliches Wohngefühl. Das Erdgeschoss öffnet sich zum Wohnbereich, wo große Fenstertüren Tageslicht auf die hellen Bodenfliesen lenken und den Blick direkt auf die sonnige Südterrasse freigeben. Hier draußen entfaltet sich an warmen Tagen das Leben: Frühstück unter der Markise, der Duft frisch gemähten Rasens, die Nachmittagssonne, die bis in die Abendstunden auf den Steinplatten verweilt. Die Terrasse wirkt wie eine natürliche Verlängerung des Wohnraums, offen zur gepflegten Rasenfläche und doch geborgen hinter einer schützenden Ziegelmauer.

Die Küche präsentiert sich funktional und einladend, mit freundlichen Fronten und viel Stauraum, der das tägliche Leben angenehm macht. Morgens fällt das Licht durch das Fenster auf den Essplatz, an dem der Tag beginnt. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss und unterstreicht die Alltagstauglichkeit dieses Hauses.

Im Obergeschoss geben die Schlafzimmer Ruhe und Rückzug. Parkett im Hauptschlafzimmer sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre, während helle Vorhänge das Licht sanft filtern. Das Bad auf dieser Etage überzeugt mit klaren Linien: Hier wechseln sich weiße Fliesen mit dezenten Zierstreifen ab, eine Badewanne und eine separate Dusche bieten Komfort für jeden Anspruch. Durch das Fenster blickt man ins Grüne, während die Fußbodenheizung angenehme Wärme spendet.

Das Dachgeschoss überrascht mit zwei weiteren Räumen, ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Große Dachflächenfenster lassen Licht bis in die Ecken fluten, die schräg verlaufenden Decken schaffen Geborgenheit und Struktur. Im Keller wartet ein echter Weinkeller, in dem rote Ziegelröhren und Holzregale eine stimmungsvolle Kulisse für besondere Tropfen bieten. Eine eigene Werkstatt lädt zum Werkeln ein, durchdacht ausgestattet und mit direktem Zugang nach draußen.

Komplettiert wird dieses Haus durch eine eigene Garage und einen zusätzlichen Stellplatz.

Die Vorbereitungen für eine moderne Wärmepumpe sind bereits getroffen, ein stimmiges Gesamtbild aus Substanz, Komfort und Zukunftssicherheit. Wer hier das Leben einziehen lässt, spürt sofort: Dieses Haus ist bereit für neue Geschichten.

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

Details of amenities

- Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz
- Massivbau
- Wohnfläche: ca. 109 m²
- Grundstück: ca. 206 m²
- Nutzfläche ca. 68 m²
- Vierschaliges KS Mauerwerk
- Zusatzzwischenämmung und Massiv Vollklinker
- Sonnenterrasse mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- Glasfaser vorhanden
- Vorbereitung für eine Wärmepumpenheizung ist bereits erfolgt
- Werkstatt mit Gartenzugang im Keller

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

All about the location

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Stadtteil Velbert-Mitte. Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen in der Nähe bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während die Autobahnen A44 und A535 eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Wuppertal, Essen und Düsseldorf ermöglichen.

Für Familien mit Kindern stehen in direkter Umgebung verschiedene Kindergärten und Grundschulen zur Verfügung, weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Klinikum Niederberg gesichert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Der Herminghauspark, Sportvereine, Fitnessstudios und das Parkbad Velbert bieten zahlreiche Angebote zur aktiven Freizeitgestaltung. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

Other information

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.

Property ID: 25250019 - 42549 Velbert

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com