

Velbert

Three residential units with panoramic views: Close to the city yet surrounded by nature

Property ID: 2525004-03



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 712 m²

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

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

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

At a glance

Property ID	2525004-03
Living Space	ca. 215 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	545.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 78 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	08.09.2034	Final energy consumption	157.50 kWh/m²a
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



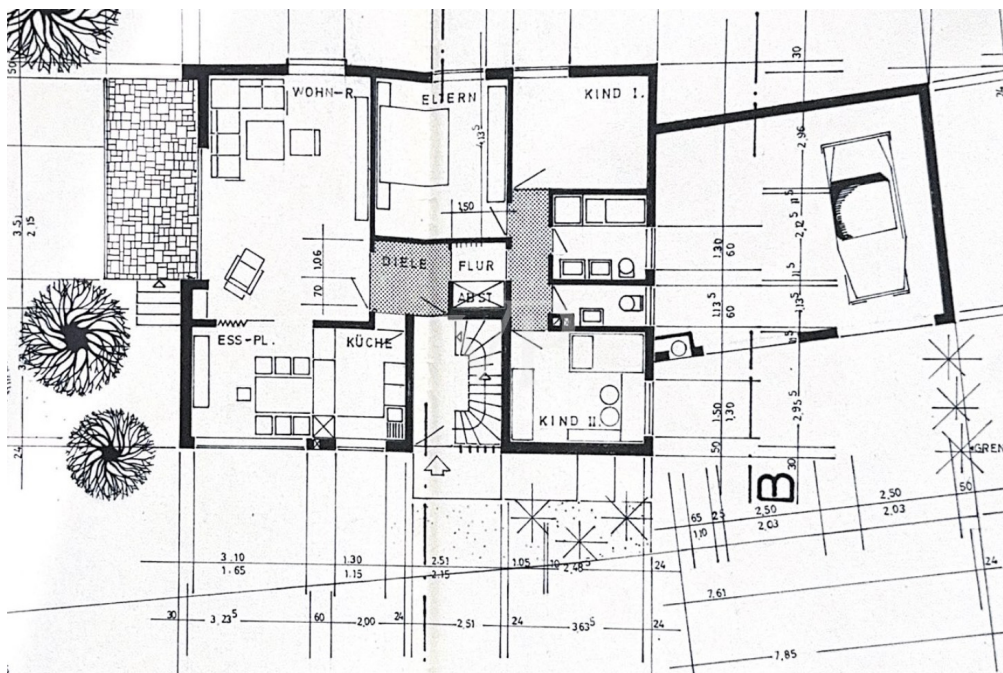
Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



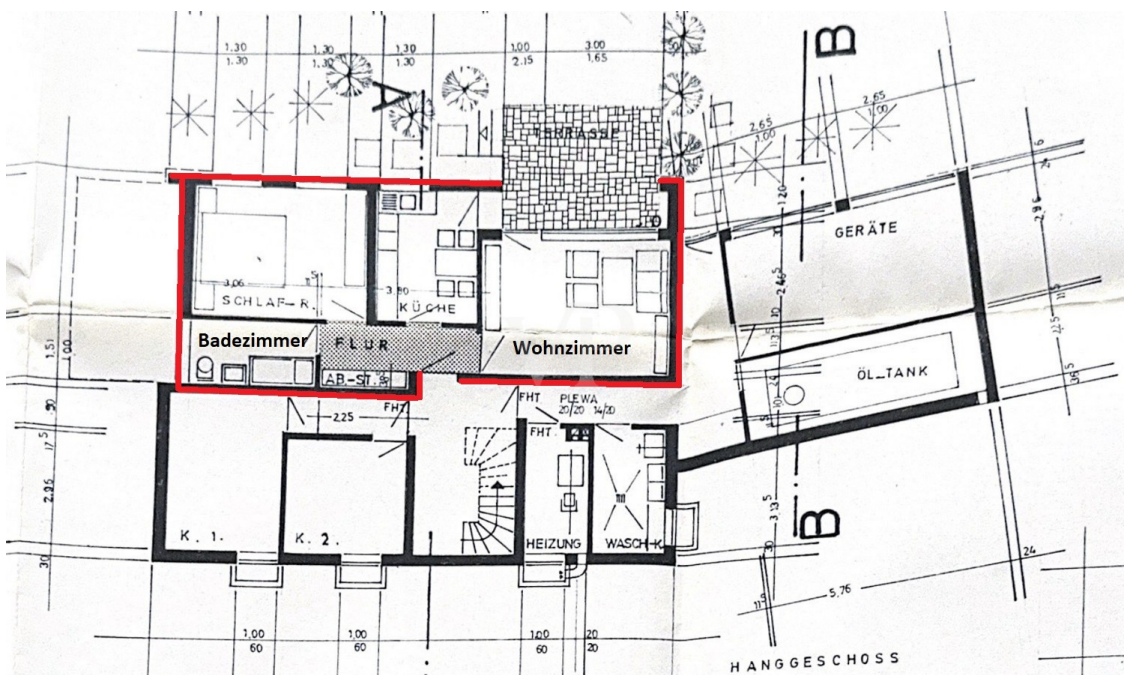
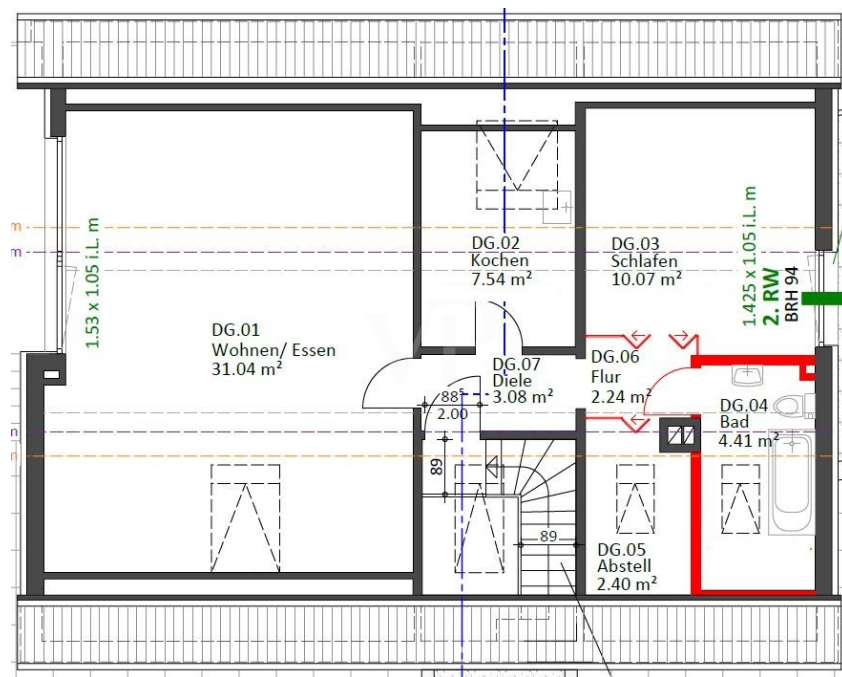
Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property



Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

The property

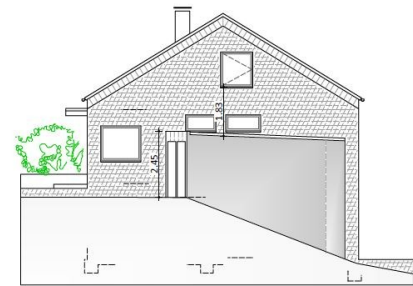


Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

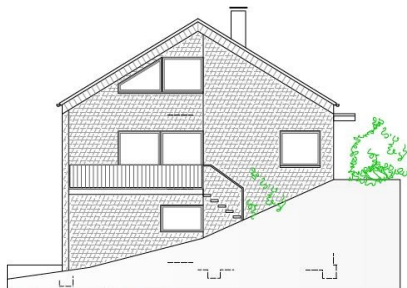
The property



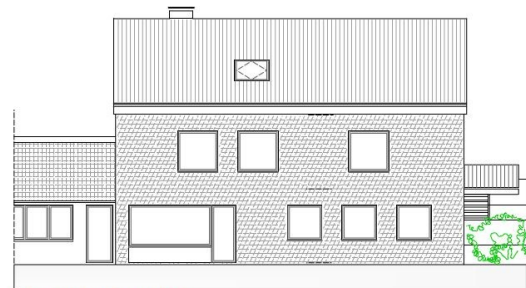
ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

A first impression

This well-maintained multi-family house, built in 1972, offers a variety of uses across approximately 215 m² of living space on a plot of approximately 712 m². With a total of eight rooms, including five bedrooms and three bathrooms, the property boasts a well-designed layout and a pleasant living atmosphere. The total living area of approximately 298 m² is comprised as follows: Unit 1 (ground floor): approx. 101.22 m²; Unit 2 (basement): approx. 52.97 m²; Unit 3 (attic): approx. 60.78 m²; Usable area: approx. 78.75 m²; Technical area: approx. 4.85 m². Unit 1 is currently rented, while Units 2 and 3 are vacant. The ground floor apartment will be available from February 1, 2026. For this reason, only photos of the top-floor and basement apartments are currently available online. The rented unit is also in a modern and very well-maintained condition and can, of course, be viewed upon request. The spacious property of approximately 712 m² offers ample space for a variety of uses – whether as a garden for hobby gardeners, a play area for children, or a retreat for relaxation. Three terraces invite you to linger and ideally complement the living comfort – perfect for sunny hours or social gatherings outdoors. The building has been regularly maintained and modernized in many areas over the past few years. A comprehensive energy-efficient renovation was carried out in 2010: The facade received 140 mm thick thermal insulation (WLG 035), and at the same time, the roof was completely renewed, including 200 mm insulation, new roof tiles, gutters, and skylights. In 2012, the heating system was modernized and replaced with an efficient oil-fired condensing boiler system with a new burner, boiler, and water tank. Regular maintenance by specialist companies ensures reliable and economical operation. The windows were also replaced or fitted with thermal insulation glazing in several phases between 2010 and 2021. In addition, the roller shutters and shutter boxes were inspected, refurbished, and partially replaced. Overall, the house is in a well-maintained and sound condition. The energy efficiency is up-to-date, and the property offers considerable potential for individual modernization – ideal for designing the house according to your own preferences and realizing your personal dream home.

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

Details of amenities

Die ca. 215 m² 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.

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

All about the location

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.

Property ID: 2525004-03 - 42555 Velbert

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m²*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 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: 2525004-03 - 42555 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