

Velbert

# Flexibel nutzbares Drei-Familien- oder Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage mit Garage & Stellplatz

*Property ID: 25250007-01*



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

**PURCHASE PRICE: 362.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 520 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

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

Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## At a glance

Property ID	25250007-01	Purchase Price	362.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Bedrooms	3		
Bathrooms	3		
Year of construction	1925		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

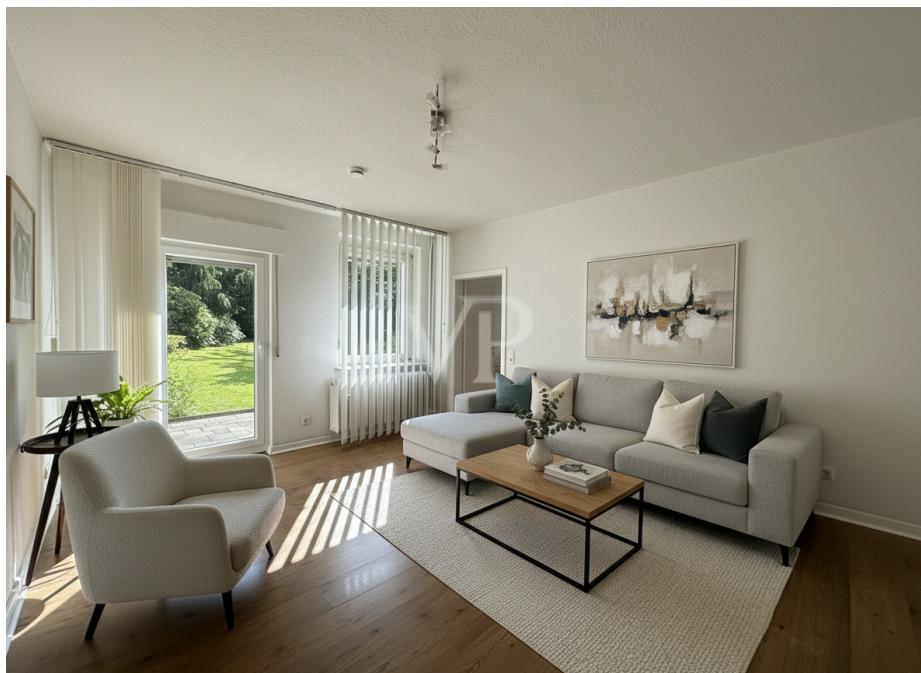
Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	233.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.03.2029	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1925

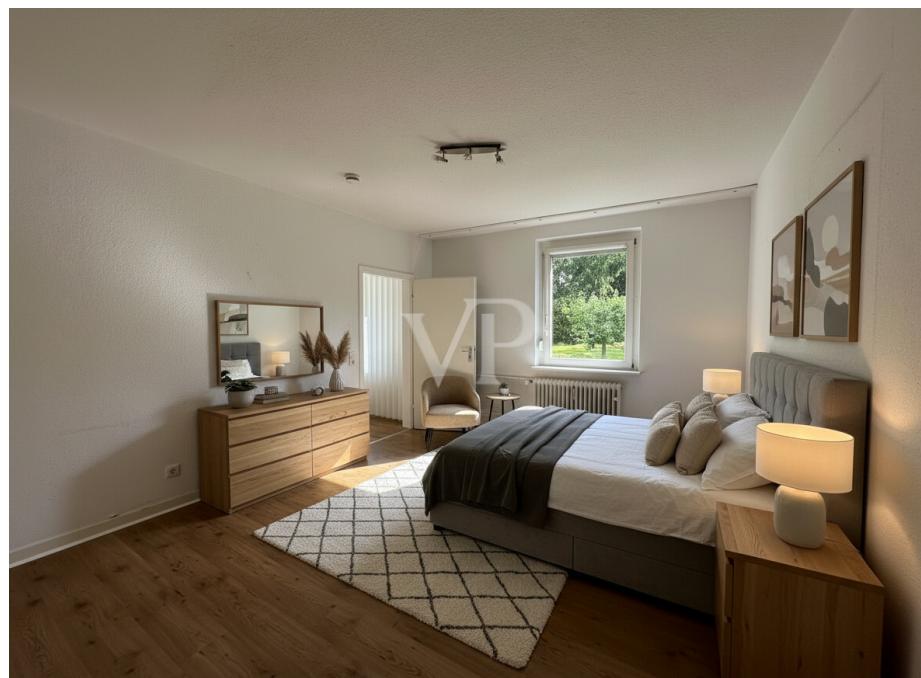
Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## The property



Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

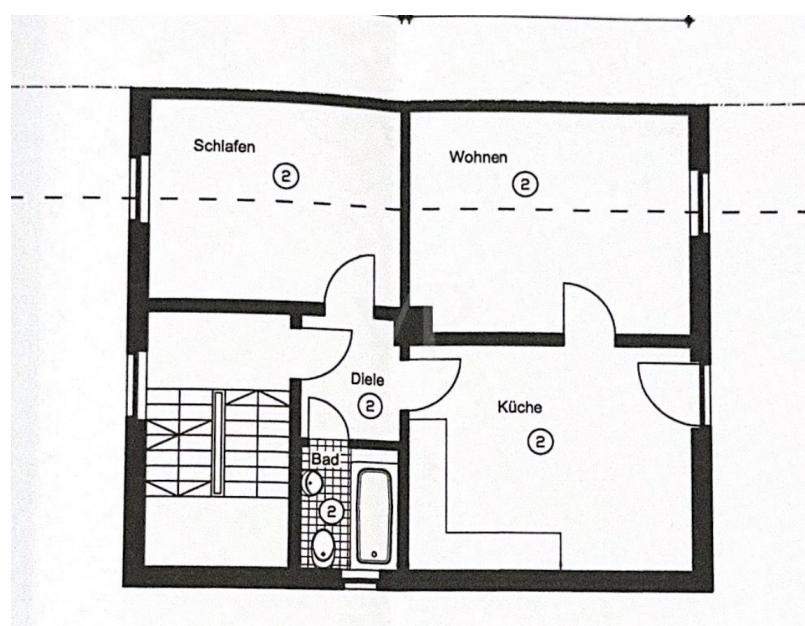
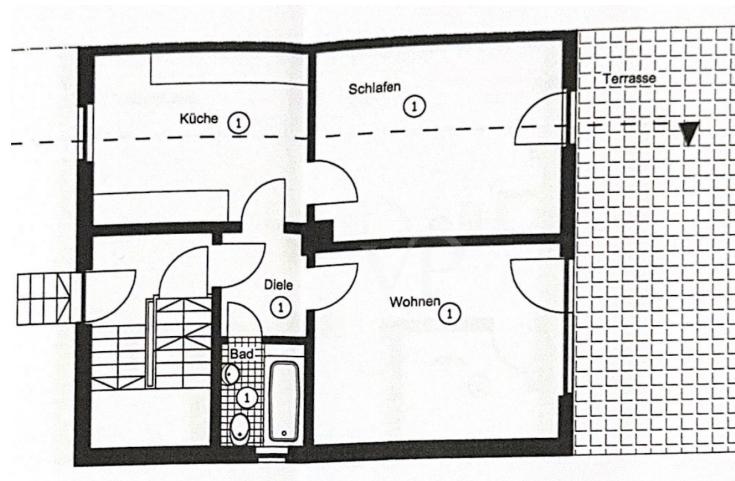
## The property

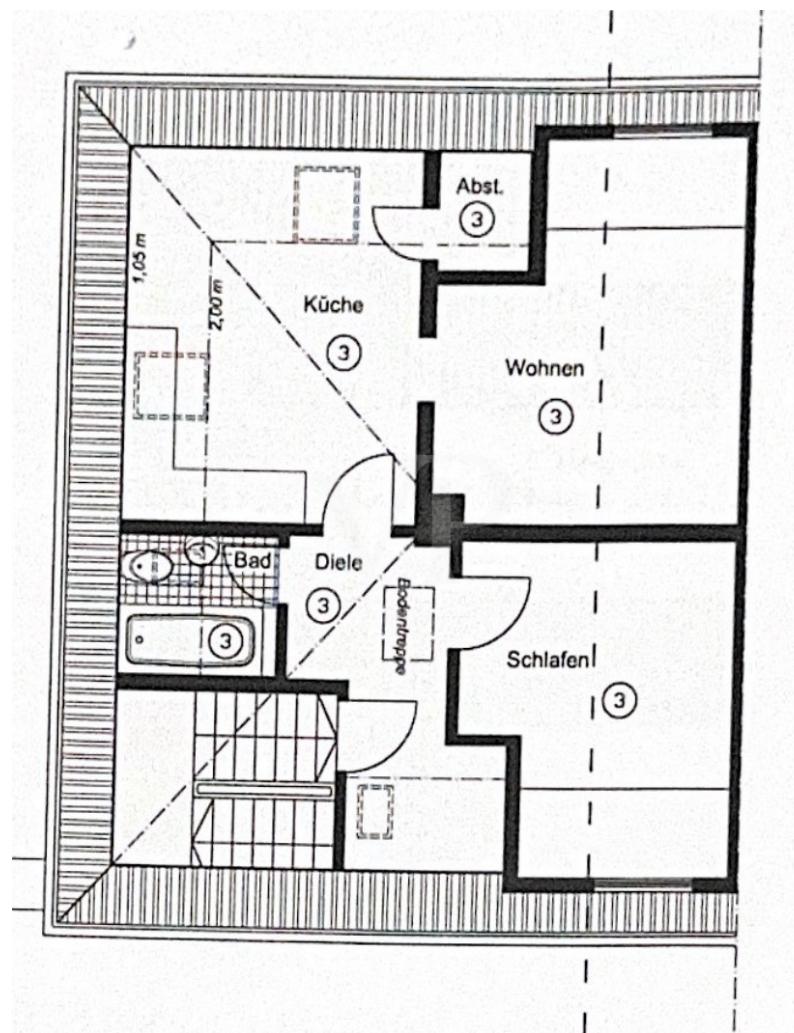


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## A first impression

Dieses gepflegte Haus wurde im Jahr 1925 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem ca. 520 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell wird es als Drei-Familienhaus genutzt, jedoch ist nur die Wohneinheit im Obergeschoss vermietet.

Das Haus wurde fertiggestellt und verfügt über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet zusätzlichen Platz im Außenbereich, der sich für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Der Garten bietet zudem genügend Platz für verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten im Garten.

Im Preis enthalten sind eine Garage und ein Stellplatz.

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

**Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## Details of amenities

Wohneinheit Erdgeschoss: frei

Wohneinheit Obergeschoss: vermiertet

Wohneinheit Dachgeschoss: frei

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster

Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus

**Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Schulen und Kitas liegen in erreichbarer Nähe, sodass sich das Haus auch für Familien eignet.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aller Art befinden sich ganz in der Nähe. Die über die Autobahnanbindung A535/A44 erreichen Sie die umliegenden Großstädte Essen und Wuppertal in wenigen Autominuten.

**Property ID: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 233.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25250007-01 - 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](mailto:velbert@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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