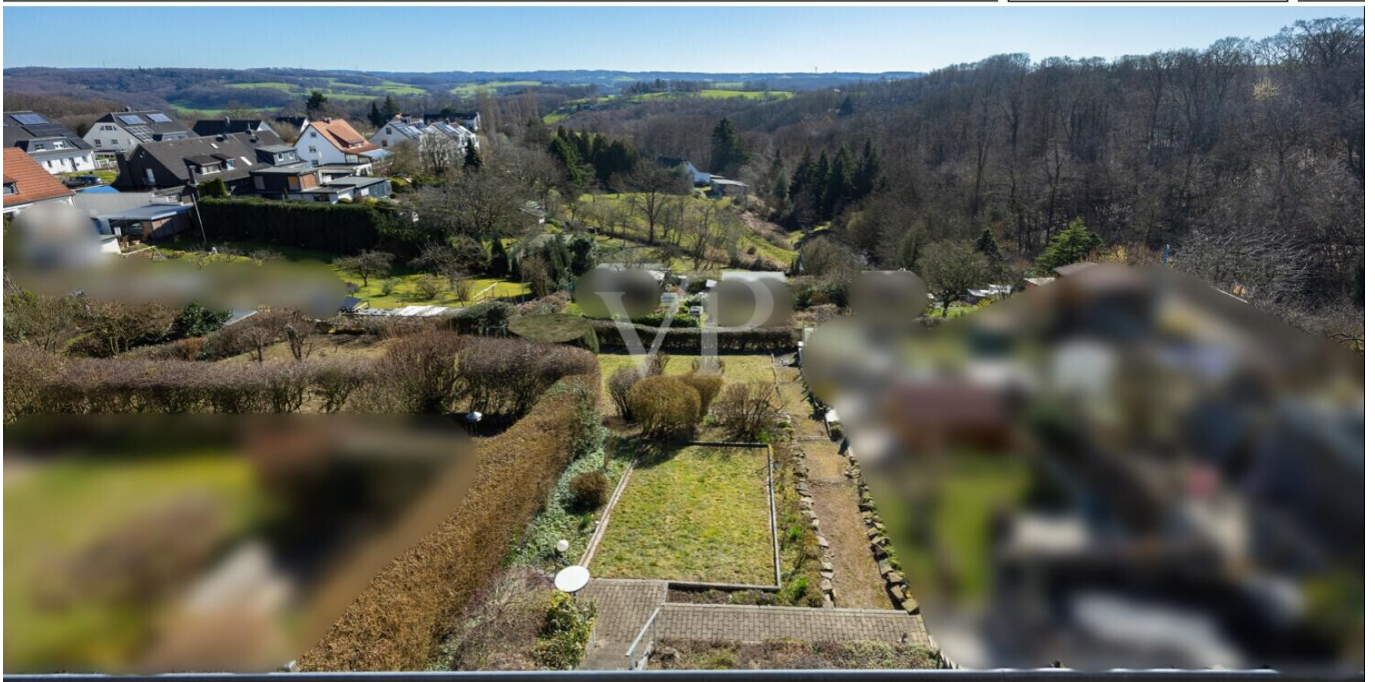


Velbert

# Zentrales Familienleben mit Weitblick und Ruhe

Property ID: 2625004



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

**PURCHASE PRICE: 372.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 858 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 2625004 - 42551 Velbert**

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

Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## At a glance

Property ID	2625004	Purchase Price	372.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	House	End-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1964		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	276.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## The property



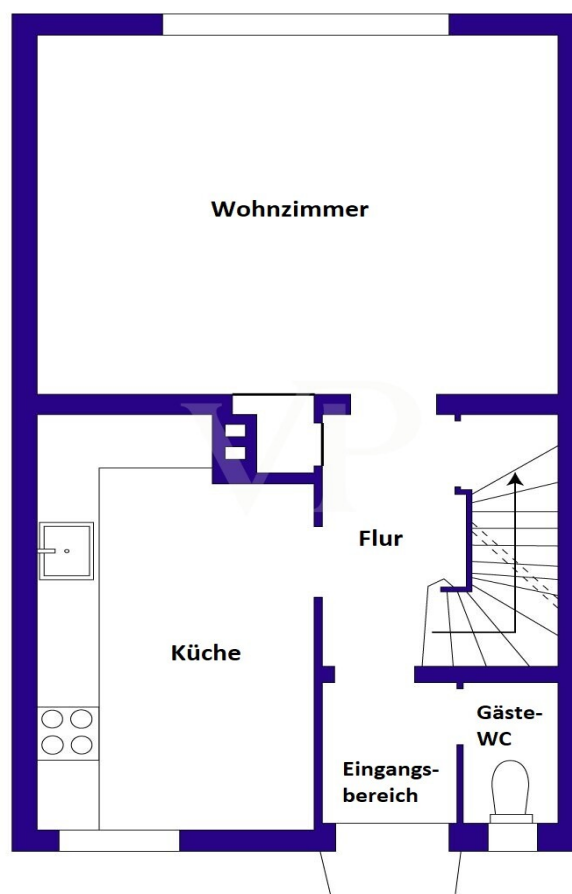
Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

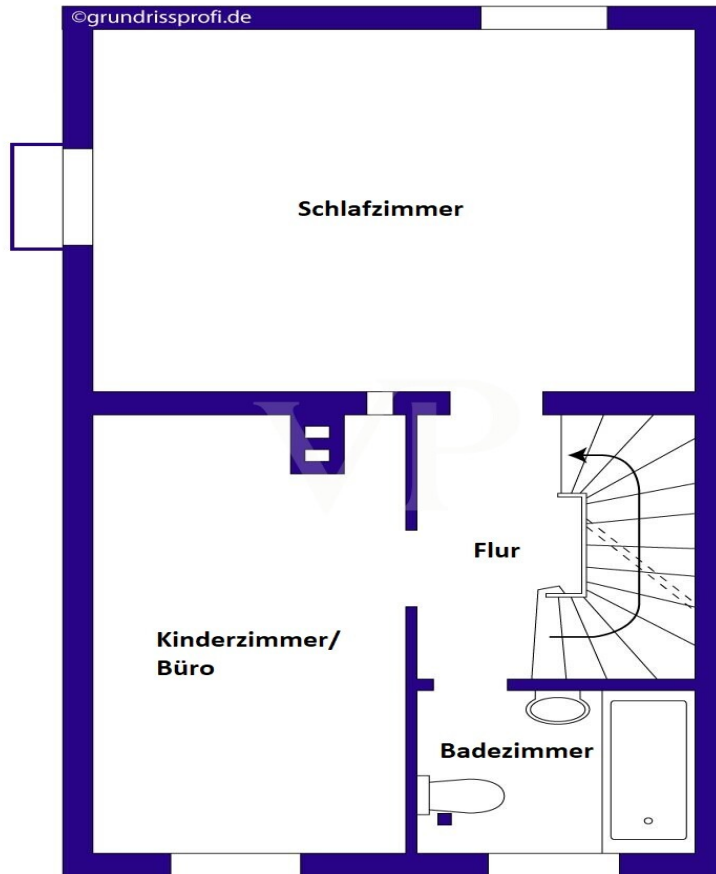
## The property

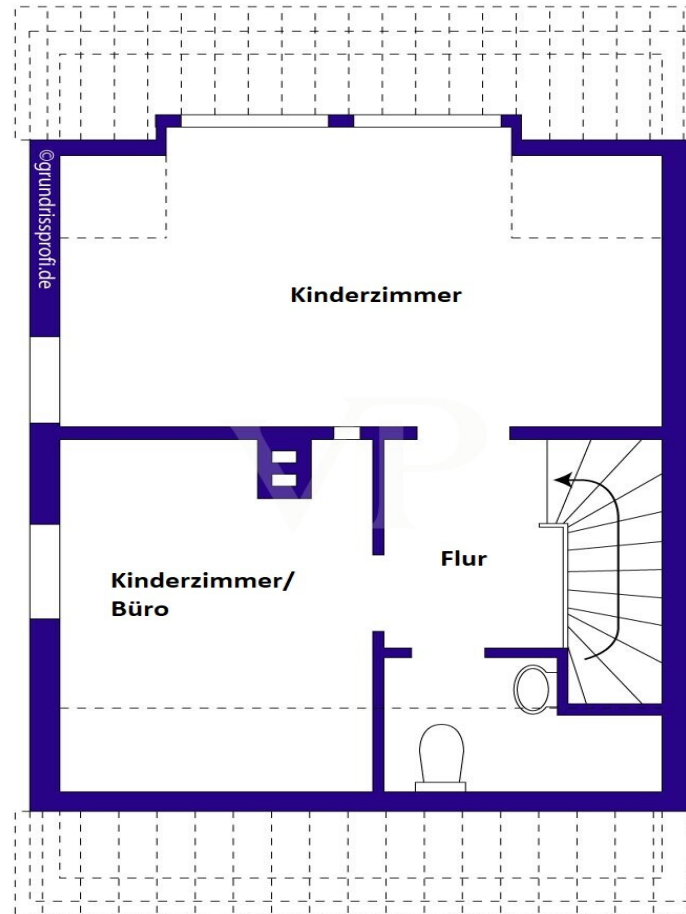


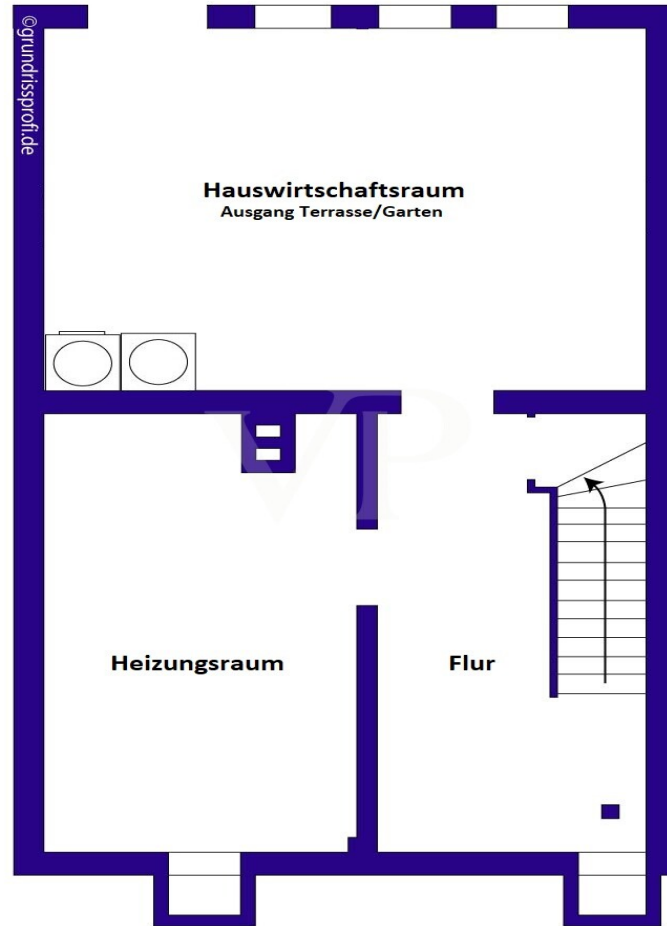
Property ID: 2625004 - 42551 Velbert

## 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: 2625004 - 42551 Velbert**

## **A first impression**

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

Schon die Grundstücksgröße von rund ca. 858 m<sup>2</sup> 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

**zukunftsichere Internetanbindung.**

**Mit rund ca.106 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: 2625004 - 42551 Velbert**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 2625004 - 42551 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 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.

**Property ID: 2625004 - 42551 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)**