

Velbert

## ¡Atención, inversores y propietarios! Edificio de apartamentos en Velbert Birth.

Número de propiedad: 25250006-01

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 515.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 858 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25250006-01       |
| Superficie habitable | ca. 320 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 12                |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 6                 |
| Año de construcción  | 1925              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                  |                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra | 515.000 EUR                                                                        |
| Casa             | Casa plurifamiliar                                                                 |
| Comisión         | Käuferprovision beträgt<br>5,95 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Características  | Terraza, Jardín / uso<br>compartido                                                |

Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 19.03.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 233.38 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1925                   |

Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert

## Una primera impresión

Esta casa multifamiliar, construida en 1926 y bien mantenida, se asienta sobre un terreno de aproximadamente 858 m<sup>2</sup> y combina el encanto histórico con una construcción sólida y una distribución funcional. La propiedad consta de dos casas adosadas, cada una con tres apartamentos independientes, con una superficie habitable total de aproximadamente 320 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de los apartamentos son las siguientes: Planta baja: aprox. 64 m<sup>2</sup>; Planta alta: aprox. 52 m<sup>2</sup>; Planta alta: aprox. 44 m<sup>2</sup>. Cada apartamento cuenta con un dormitorio, un baño, una cocina y una sala de estar, ideal para inversores, familias multigeneracionales o propietarios con la opción de alquilar sus unidades. Los apartamentos de la planta baja y la planta alta de la casa adosada de la izquierda están actualmente vacíos. El apartamento de la planta baja cuenta con una amplia terraza de aproximadamente 25 m<sup>2</sup> y acceso directo al jardín, que puede utilizarse de forma privada o compartida. El amplio jardín, orientado al suroeste, ofrece una gran variedad de usos, ya sea para niños, aficionados a la jardinería o como un tranquilo oasis verde. El apartamento en la primera planta de la mitad izquierda de la casa está alquilado a un inquilino fiable. La mitad derecha de la casa está completamente alquilada, y el apartamento de la planta baja tiene derecho de residencia. Cada apartamento incluye un sótano o un ático para almacenamiento. Un punto a destacar: cuenta con un permiso de obra vigente para añadir balcones, una atractiva oportunidad para aumentar la comodidad de la vivienda o los ingresos por alquiler. Se puede adquirir un garaje adicional por 22.000 €. La propiedad cuenta con calefacción central de gas.

**Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## **Detalles de los servicios**

**Mieteinnahmen Hausnummer 6:**

**Wohnung EG / inkl. Terrasse Keine Mietzahlung**

**Wohnung 1. OG 419,91 Euro**

**Wohnung DG 368,41 Euro**

**Hausnummer 8:**

**Wohneinheit Erdgeschoss: frei**

**Wohneinheit Obergeschoss: vermietet**

**Wohneinheit Dachgeschoss: frei**

**Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.**

**Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor**

**Gemeinsame Nutzung der Heizung**

**Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Alina Karla**

---

**Poststraße 9, 42551 Velbert**

**Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0**

**E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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