

Velbert

Trois logements avec vue panoramique : proches de la ville et entourés par la nature

CODE DU BIEN: 2525004-03



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 712 m²

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2525004-03
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	545.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 78 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	157.50 kWh/m²a
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



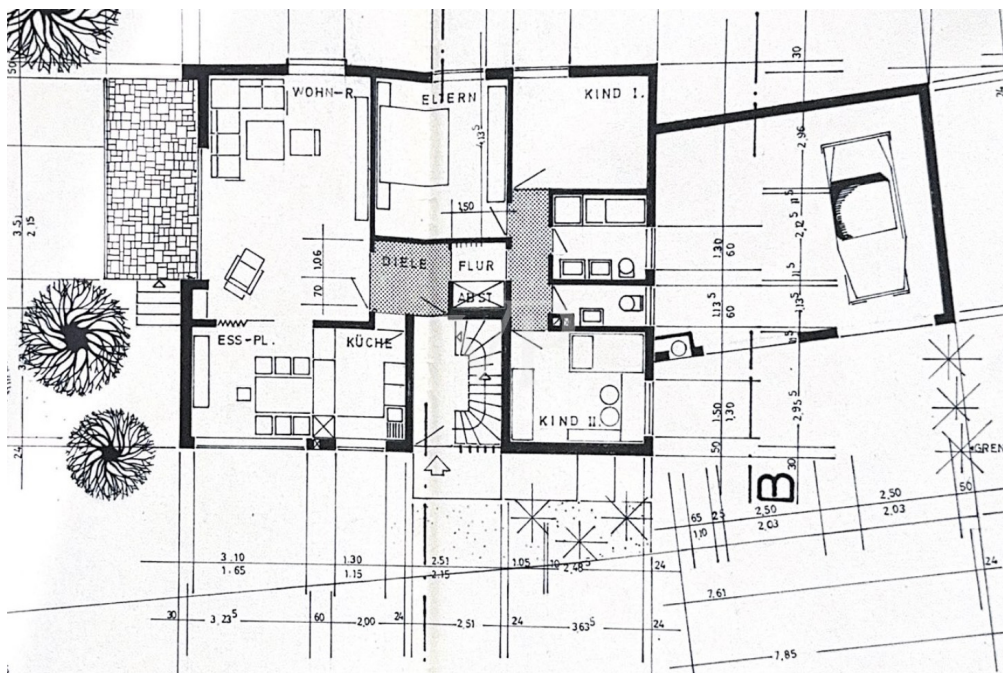
CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



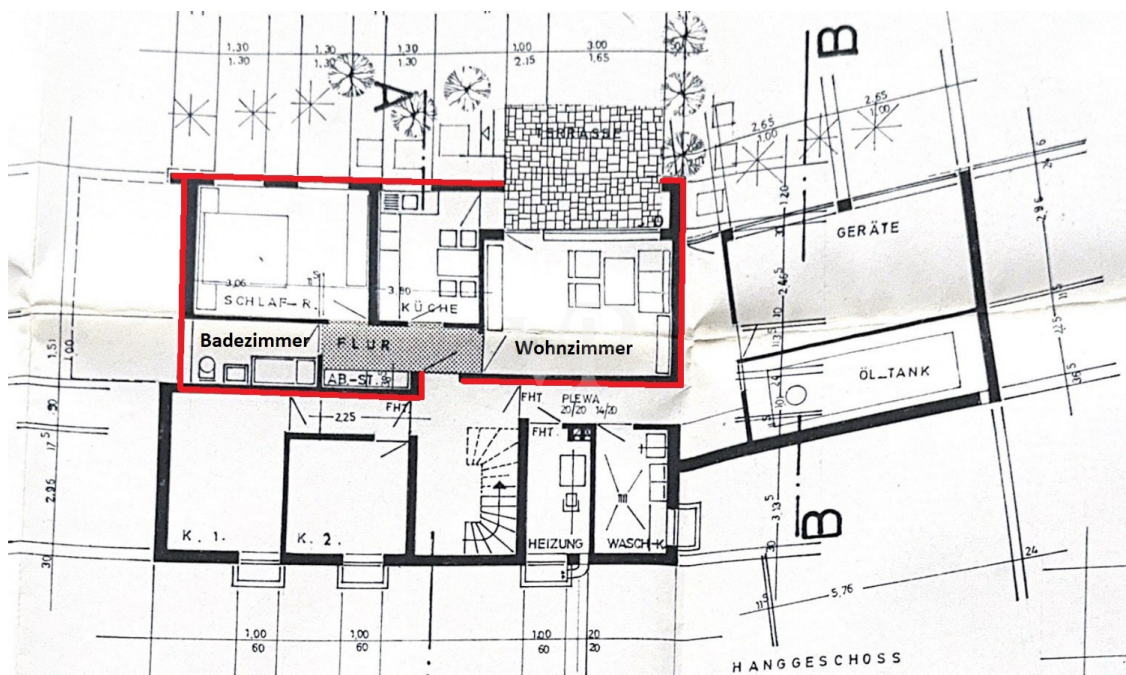
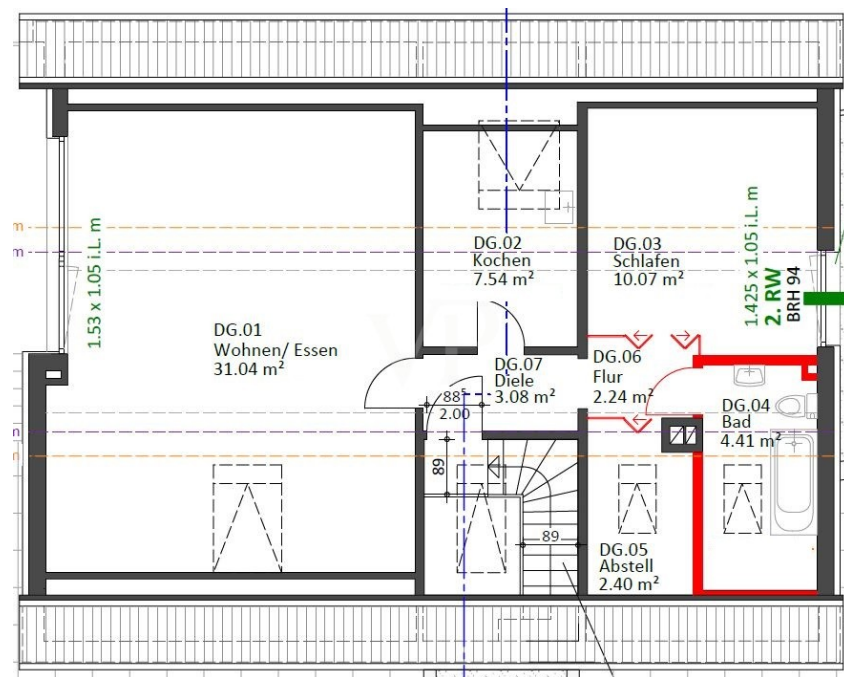
CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



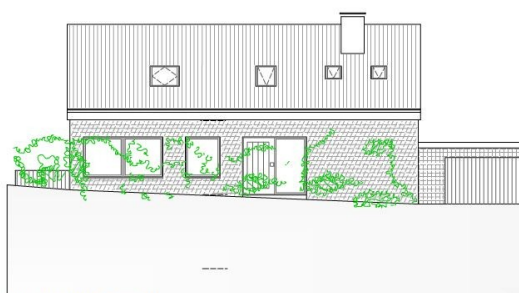
CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété

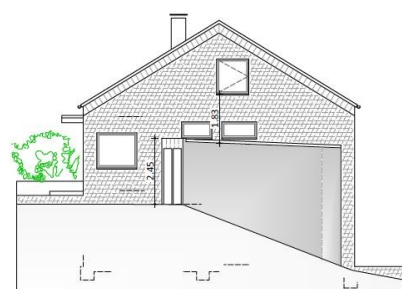


CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

La propriété



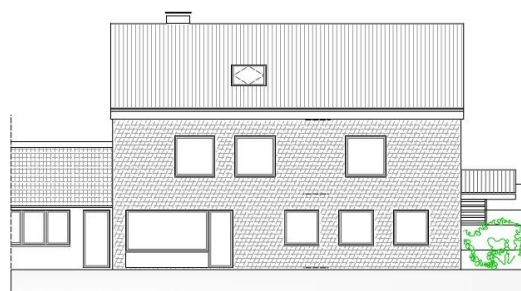
ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

Une première impression

Cette maison multifamiliale bien entretenue, construite en 1972, offre une surface habitable d'environ 215 m² sur un terrain d'environ 712 m². Comprenant huit pièces, dont cinq chambres et trois salles de bains, elle bénéficie d'une distribution bien pensée et d'une atmosphère agréable. La surface habitable totale d'environ 298 m² se répartit comme suit : Appartement 1 (rez-de-chaussée) : environ 101,22 m² ; Appartement 2 (sous-sol) : environ 52,97 m² ; Appartement 3 (grenier aménagé) : environ 60,78 m² ; Surface utile : environ 78,75 m² ; Surface technique : environ 4,85 m². L'appartement 1 est actuellement loué, tandis que les appartements 2 et 3 sont vacants. L'appartement du rez-de-chaussée sera disponible à partir du 1er février 2026. C'est pourquoi seules les photos des appartements du dernier étage et du sous-sol sont actuellement visibles en ligne. Ce logement loué est en excellent état et peut être visité sur demande. Spacieux, d'environ 712 m², il offre un espace généreux se prêtant à de multiples usages : jardin pour les amateurs de jardinage, aire de jeux pour les enfants ou havre de paix pour se détendre. Trois terrasses invitent à la flânerie et complètent idéalement le confort de vie, parfaites pour profiter du soleil ou recevoir des amis en plein air. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien régulier et de nombreuses modernisations ces dernières années. Une rénovation énergétique complète a été réalisée en 2010 : la façade a bénéficié d'une isolation thermique de 140 mm (WLG 035) et la toiture a été entièrement refaite, avec une isolation de 200 mm, de nouvelles tuiles, gouttières et fenêtres de toit. En 2012, le système de chauffage a été modernisé et remplacé par une chaudière à condensation au fioul performante, équipée d'un nouveau brûleur, d'une nouvelle chaudière et d'un nouveau ballon d'eau chaude. Un entretien régulier par des entreprises spécialisées garantit un fonctionnement fiable et économique. Les fenêtres ont été remplacées ou équipées de double vitrage isolant en plusieurs phases entre 2010 et 2021. De plus, les volets roulants et leurs coffres ont été inspectés, rénovés et partiellement remplacés. Dans l'ensemble, la maison est en bon état et bien entretenue. Son efficacité énergétique est conforme aux normes actuelles et la propriété offre un potentiel considérable de modernisation personnalisée – idéale pour aménager la maison selon vos goûts et réaliser la maison de vos rêves.

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 2525004-03 - 42555 Velbert

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: velbert@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com