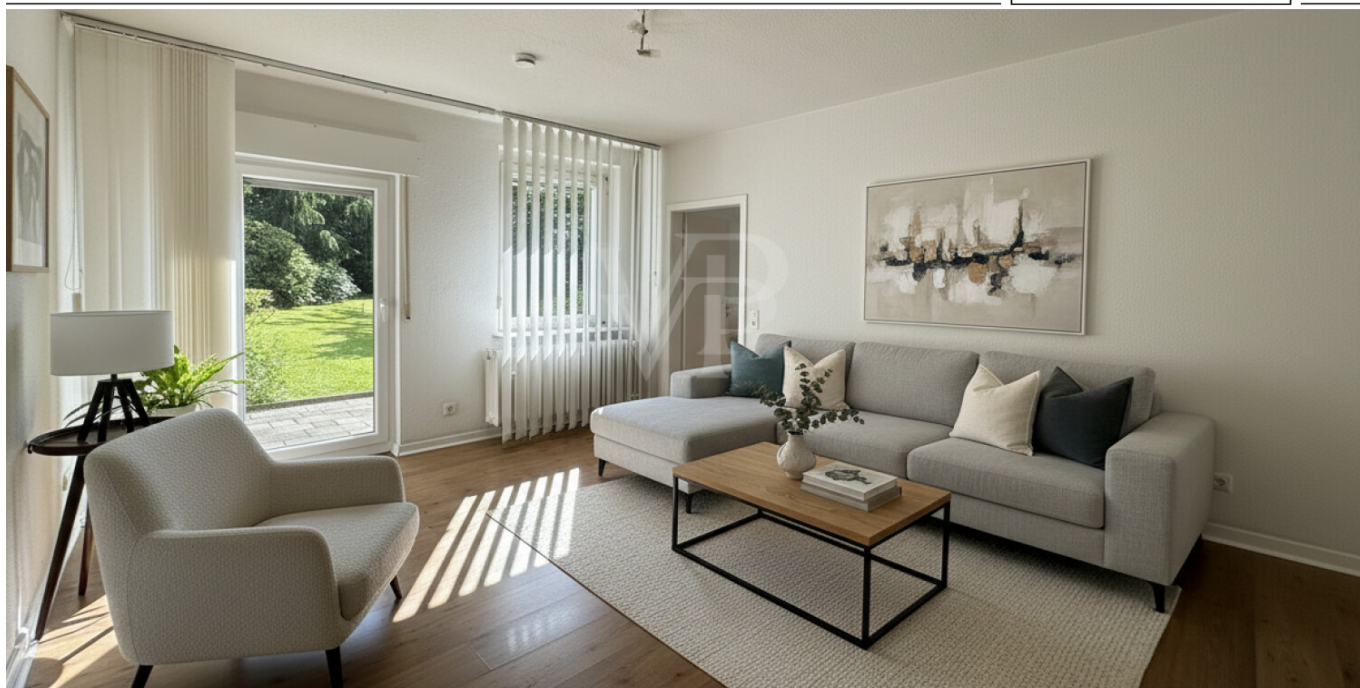


Velbert

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

CODE DU BIEN: 25250007-01



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

PRIX D'ACHAT: 362.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 520 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

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

**CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25250007-01
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1925
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	362.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.03.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.38 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1925



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## La propriété

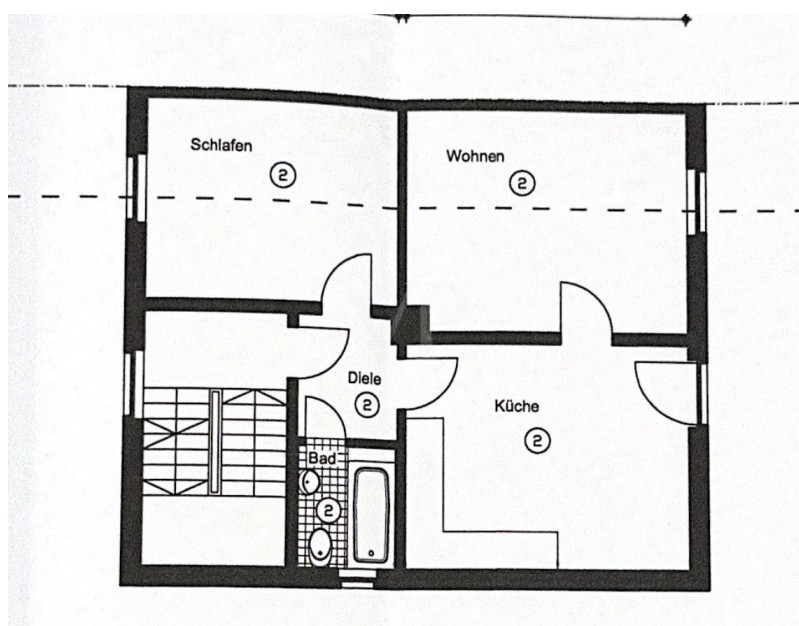
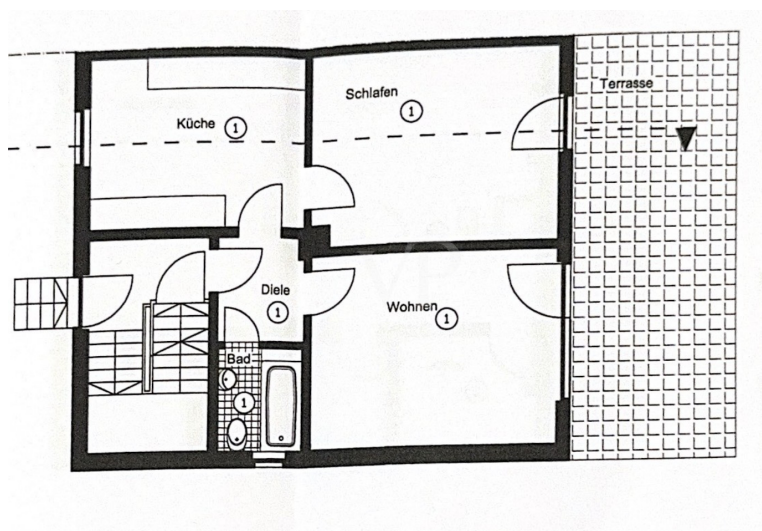


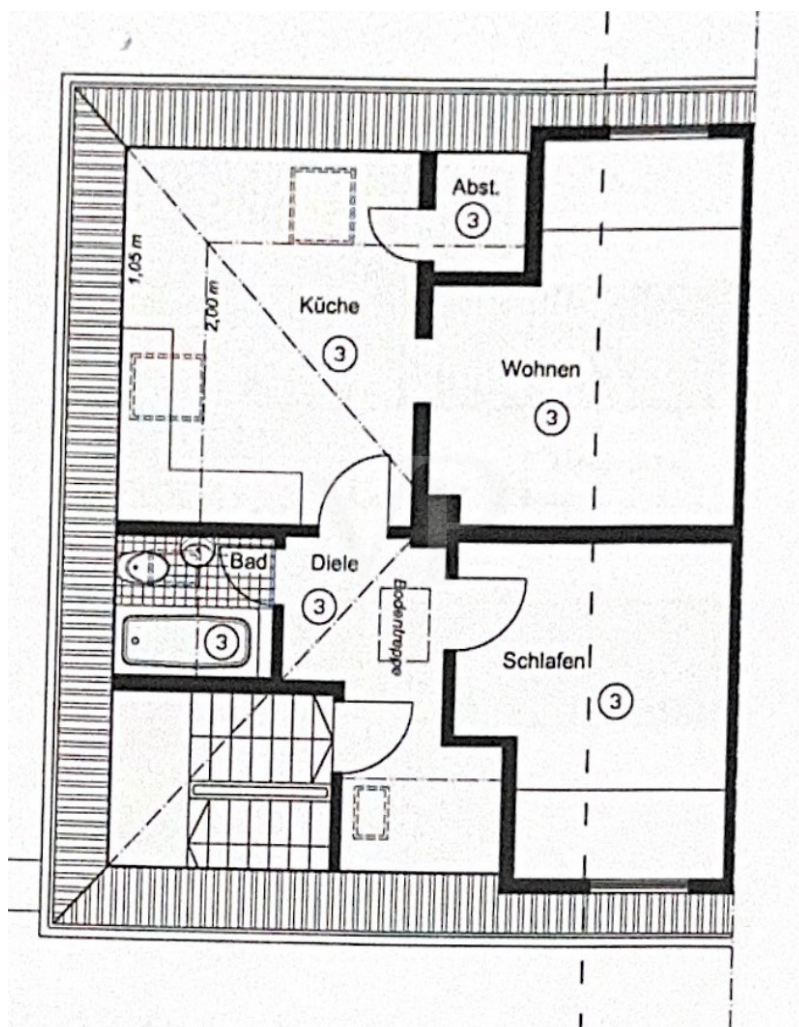
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert

## Détails des commodités

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

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster

Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus



**CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 Velbert**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25250007-01 - 42549 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](mailto:velbert@von-poll.com)

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

---

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