

Velbert

## Háromlakásos ház Birth jó lakóövezetében

VP azonosító: 25250006

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 338 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Áttekintés

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| VP azonosító          | 25250006                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m <sup>2</sup>           |
| Szobák                | 6                                |
| Hálósobák             | 3                                |
| Fürdoszobák           | 3                                |
| Építés éve            | 1926                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs, 22000 EUR<br>(Eladó) |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 190.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>5,95 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Felszereltség        | Terasz                                                                             |

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                     | Gáz        |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.09.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Teljes energiaigény                                           | 179.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1926                        |

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Az ingatlan



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



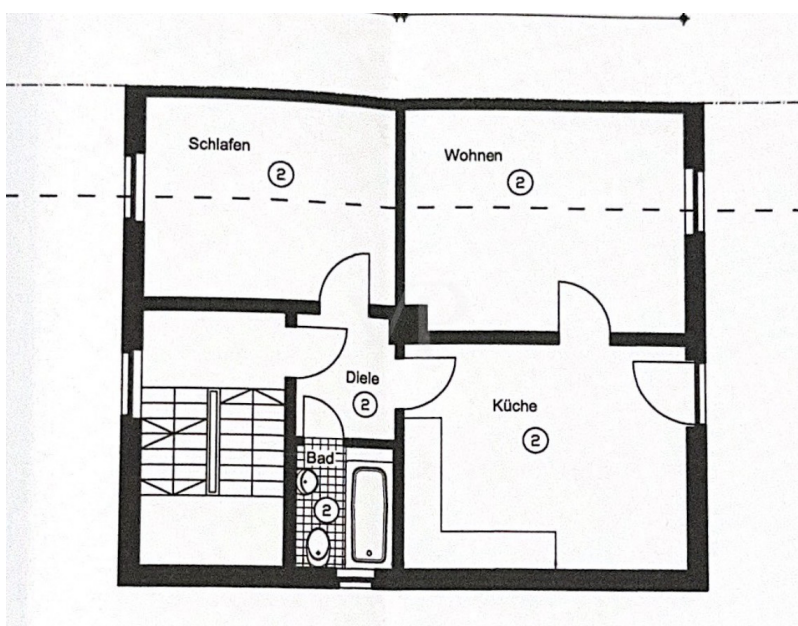
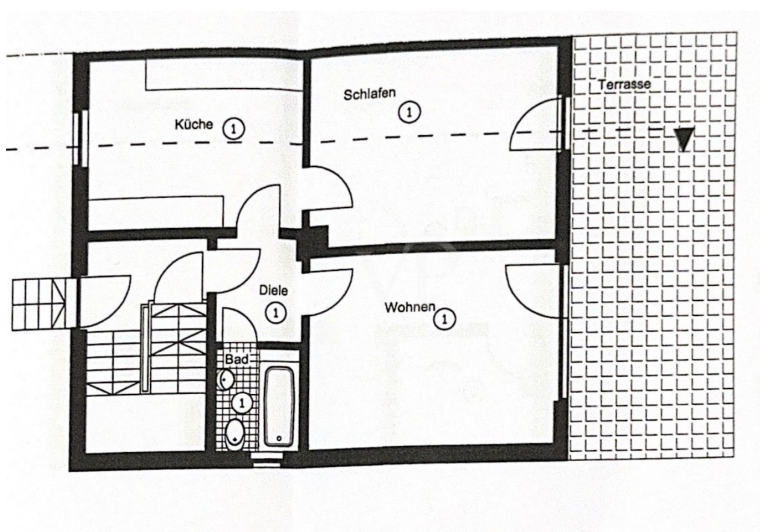
**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

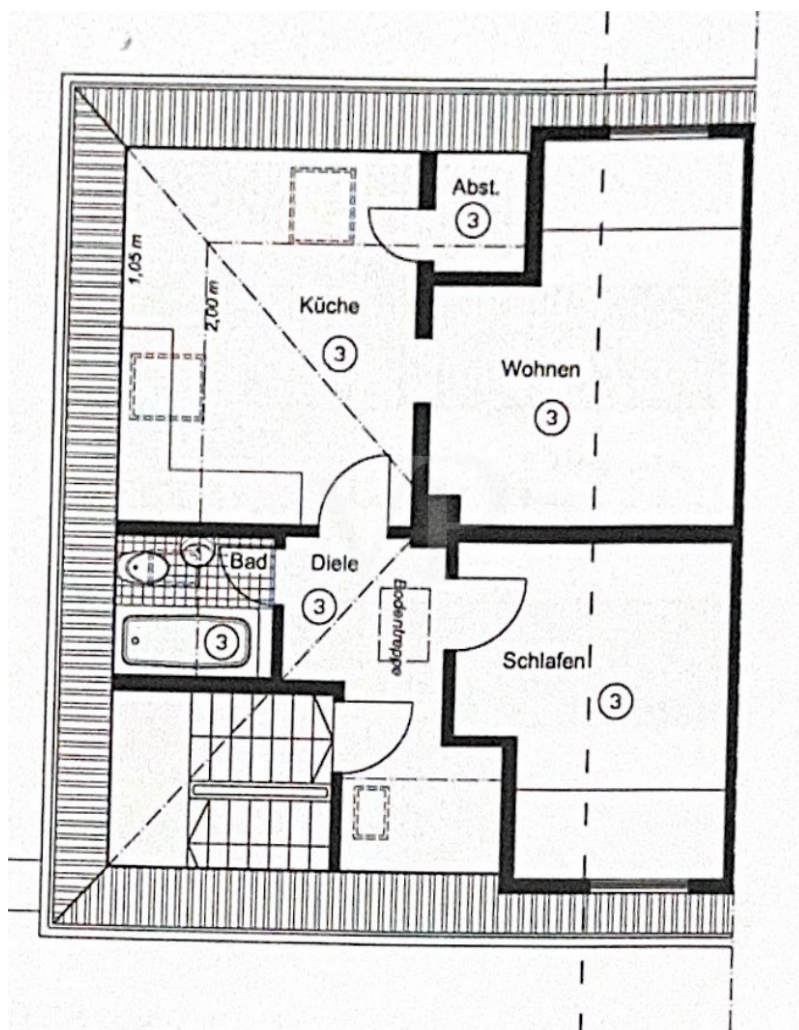
## Az ingatlan



VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1926-ban épült többlakásos ház átgondoltan megtervezett alaprajzzal, összesen három apartmannal, körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóterületen. Az ingatlan egy körülbelül 338 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és méretének, valamint elrendezésének köszönhetően sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál. Minden apartmanban hálószoba, fürdőszoba, nappali és konyha található, így ideális több háztartás vagy egy nagyobb család számára. A funkcionális elrendezés kellemes lakókörnyezetet teremt, és bőséges teret biztosít az egyedi kialakítási lehetőségeknek. Az ingatlan kiváló állapotban van. A rendszeres karbantartás megőrizte értékét és használhatóságát. **\*\*Következtetés:\*\*** Hat szobájával, három hálószobájával és három fürdőszobájával ez a többlakásos ház számos lehetőséget kínál. A jól megtervezett alaprajz és a jól karbantartott jellemzők vonzó ingatlanná teszik saját tulajdonú lakásban élni vagy több generáció együttélése számára. Örömmel adunk további információkat vagy szervezünk megtekintést. Az erkélyek építési engedélyei rendelkezésre állnak! Garázs 22 000 eurós áron megvásárolható.

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## **Részletes felszereltség**

**Alle Wohneinheiten sind vermietet, wobei die Erdgeschosswohnung mit einem lebenslangen Wohnrecht mit verkauft wird.**

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

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

**Isolierverglaste Kunststoff-Fenster**

**Ein Kellerraum pro Wohneinheit**

**Waschküche im Keller**

**Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus**

**Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 25 m<sup>2</sup> großer Terrasse**

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## **További információ / adatok**

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 1926.

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.

**VP azonosító: 25250006 - 42549 Velbert**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alina Karla**

---

**Poststraße 9, 42551 Velbert**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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