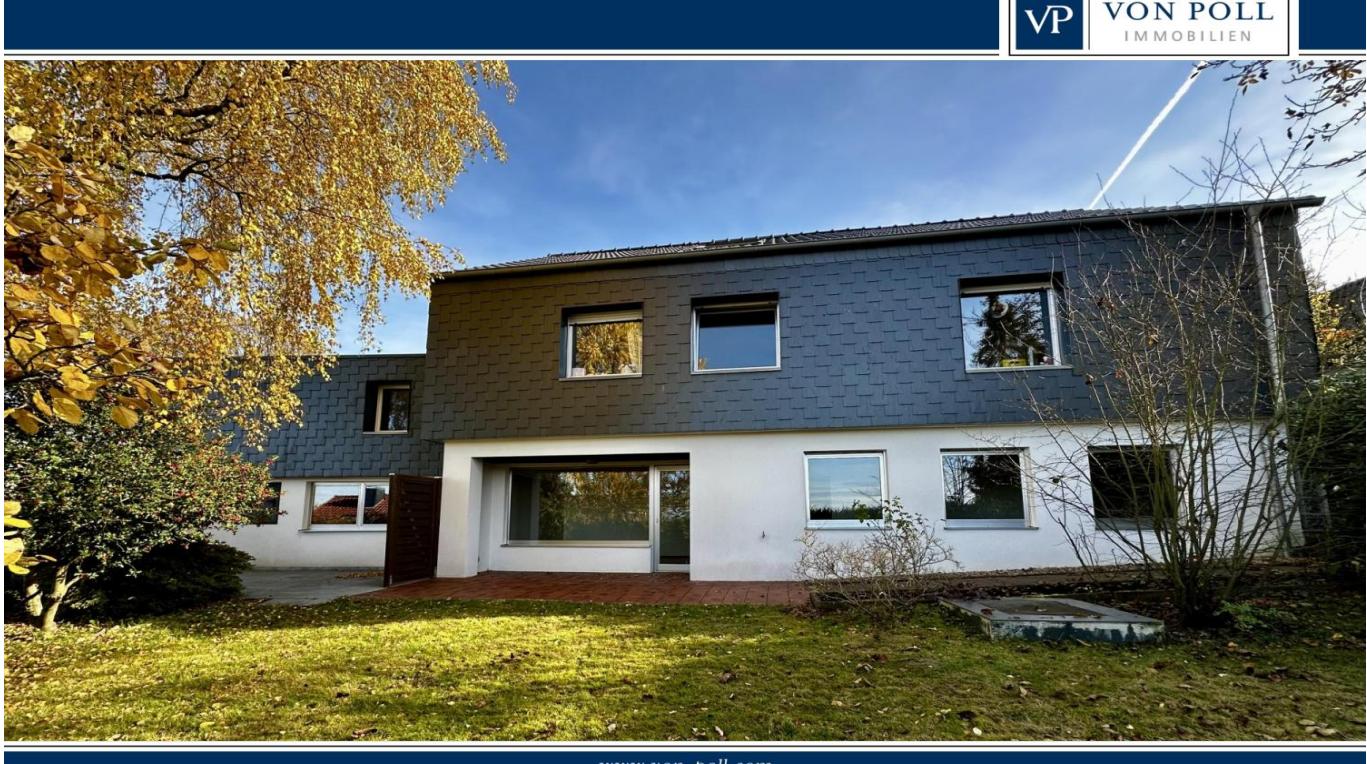


Velbert

## Három lakóegység panorámás kilátással: Közel a városhoz, mégis természet ölelésében

VP azonosító: 2525004-03



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

VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 712 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Áttekintés

VP azonosító	2525004-03
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	545.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 78 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.09.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	157.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



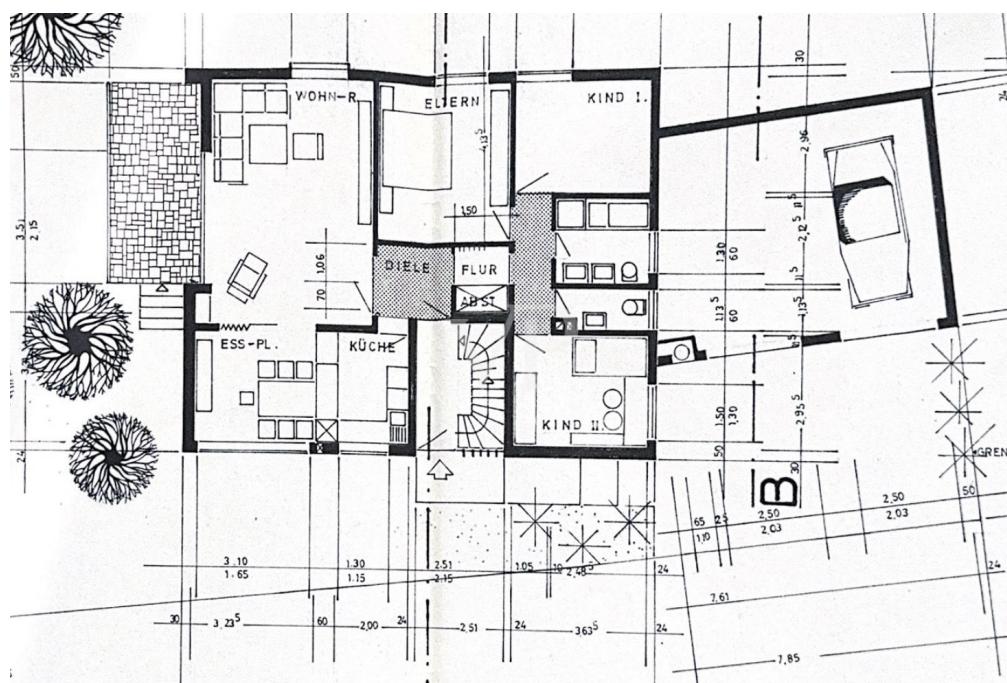
VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



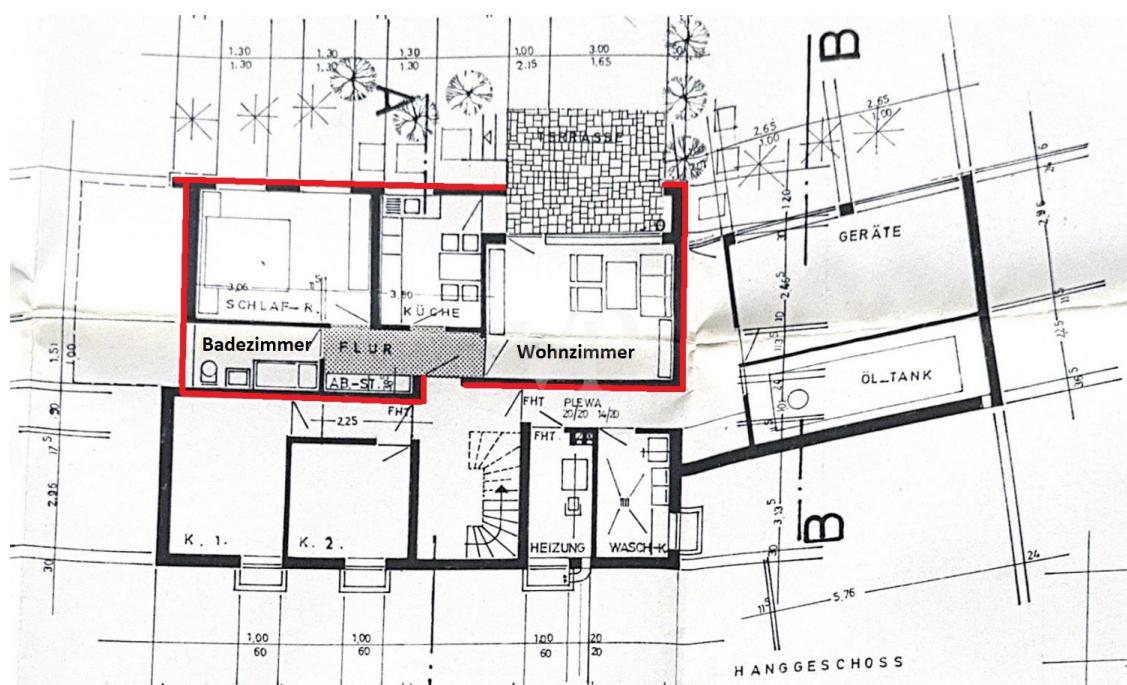
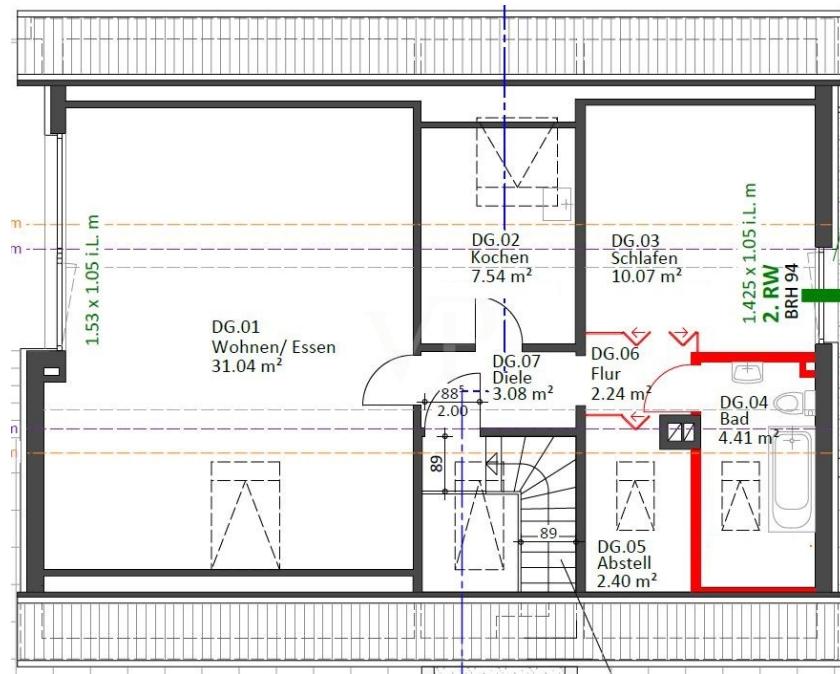
VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



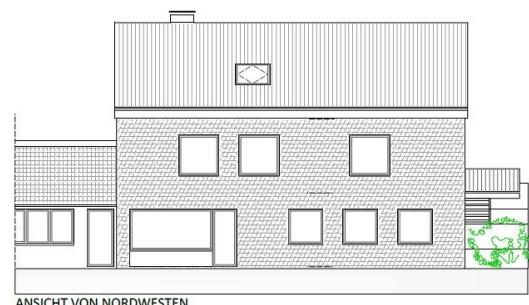
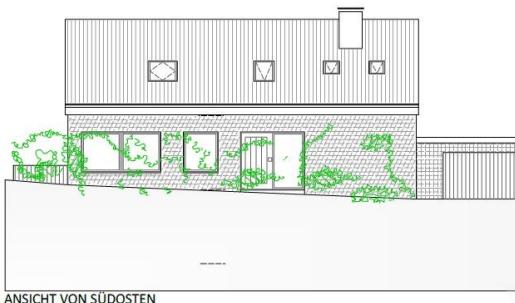
VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1972-ben épült többlekásos ház körülbelül 215 m<sup>2</sup> lakóterületen, körülbelül 712 m<sup>2</sup>-es telken kínál változatos felhasználási lehetőségeket. Összesen nyolc szobájával, köztük öt háló- és három fürdoszobával, az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel és kellemes lakókörnyezettel büszkélkedhet. A körülbelül 298 m<sup>2</sup>-es teljes lakóterület a következőképpen oszlik meg: 1. lakás (földszint): kb. 101,22 m<sup>2</sup>; 2. lakás (alagsor): kb. 52,97 m<sup>2</sup>; 3. lakás (tetotér): kb. 60,78 m<sup>2</sup>; Hasznos terület: kb. 78,75 m<sup>2</sup>; Muszaki terület: kb. 4,85 m<sup>2</sup>. Az 1. lakás jelenleg bérbe van adva, míg a 2. és 3. lakás üres. A földszinti lakás 2026. február 1-jétől lesz elérhető. Emiatt jelenleg csak a legfelso emeleti és alagsori lakásokról érhetők el fotók online. A bérelt egység modern és nagyon jól karbantartott állapotban van, és természetesen kérésre megtekinthető. A tágas, körülbelül 712 m<sup>2</sup>-es ingatlan boséges teret kínál különféle felhasználási módokhoz – legyen szó akár hobbi kertések kertjéről, gyerekek játszóteréről vagy pihenohelyről. Három terasz hívogat idozésre, és ideálisan kiegészíti a lakhatás kényelmét – tökéletes napsütéses órákhöz vagy társasági összejövetelekhez a szabadban. Az épületet az elmúlt években rendszeresen karbantartották és korszerűsítették számos területen. 2010-ben átfogó energiatakarékos felújításra került sor: A homlokzat 140 mm vastag hoszigetelést kapott (WLG 035), ezzel egy időben a tetőt is teljesen felújították, beleértve a 200 mm-es szigetelést, az új tetocserepeket, ereszcsatornákat és tettoablakokat. 2012-ben a futési rendszert korszerűsítették, és egy hatékony olajtüzelésű kondenzációs kazánrendszerre cserélték, új égovel, kazánnal és víztartállyal. A szakcégek által végzett rendszeres karbantartás biztosítja a megbízható és gazdaságos működést. Az ablakokat 2010 és 2021 között több fázisban cserélték vagy hoszigetelo üvegezéssel látták el. Ezenkívül a redonyöket és a redonytokokat is átvizsgálták, felújították és részben kicserélték. Összességében a ház jól karbantartott és jó állapotban van. Az energiahatékonyság korszerű, és az ingatlan jelentős lehetőségeket kínál az egyedi modernizációra – ideális a ház saját preferenciái szerinti megtervezéséhez és személyes álomotthona megvalósításához.

**VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## Részletes felszereltség

Die ca. 215 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 2525004-03 - 42555 Velbert**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 2525004-03 - 42555 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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