

Velbert

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Balkon und Gartenglück

VP azonosító: 26250032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 358 m²

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

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

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Áttekintés

VP azonosító	26250032	Vételár	379.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m ²	Ház	Sorházban
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1984		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

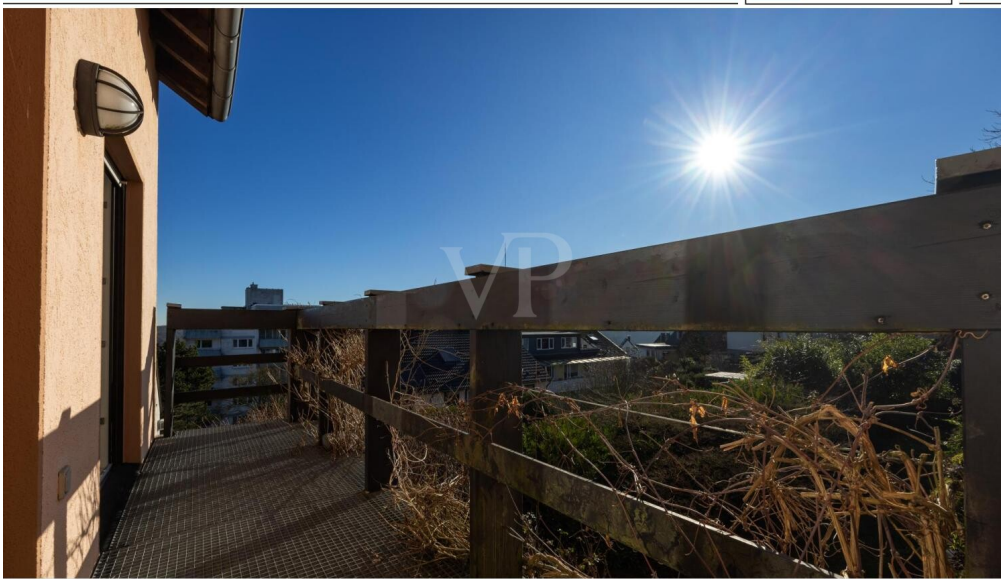
VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	103.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



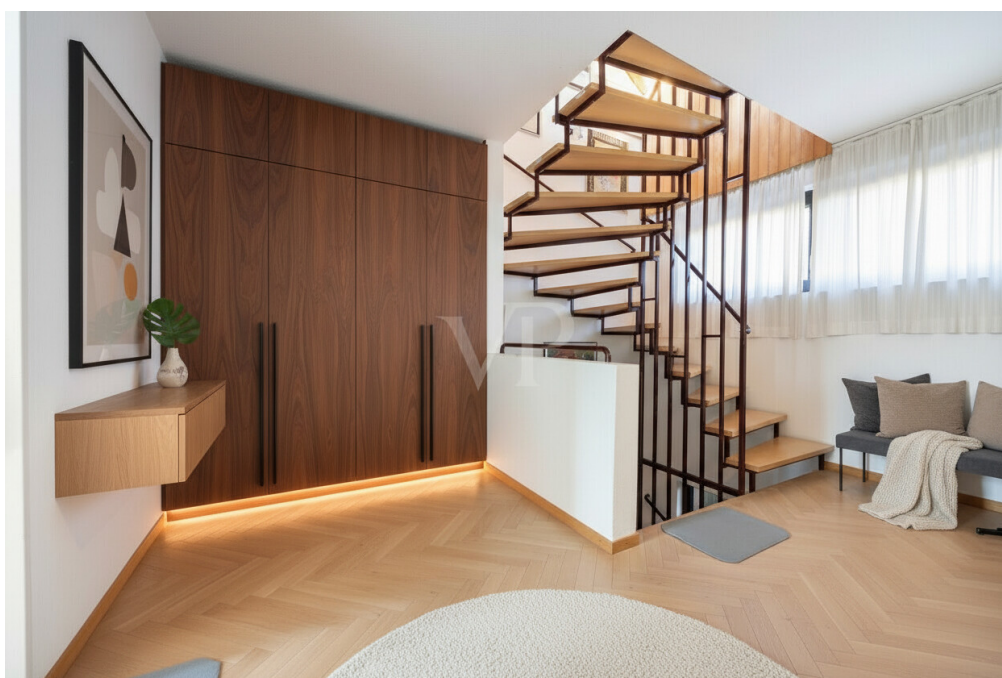
VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az ingatlan



Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m ² ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	103,80
E	
F	
G	
H	

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Az elso benyomás

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und insgesamt vier Zimmern ideale Bedingungen für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das 1984 errichtete Objekt steht auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 358 m². Die Fläche setzt sich zusammen aus dem Grundstück des Hauses mit ca. 263 m² sowie anteiligen Flächen von etwa 95 m² für Garage, Stellplätze und Treppenabgang. Das Haus bietet durch seine Bauweise Flexibilität für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt mit einem direkten Zugang vom Garten zum angrenzenden Spielplatz – ein Merkmal, das insbesondere für Familien mit Kindern interessant ist. Ein kleiner Teil eines weiteren Flurstücks (Nr. 603) wurde von den Eigentümern zusätzlich angepachtet. Hierbei handelt es sich um den Zugang zwischen dem Garten und dem angrenzenden Spielplatz. Die Kosten hierfür belaufen sich auf knapp 25 Euro jährlich; ein entsprechender Pachtvertrag liegt vor. Die angegebene Grundstücksgröße bleibt hiervon jedoch unberührt. Der Pachtvertrag kann auf Wunsch weitergeführt werden.

Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag, sodass morgendliche Abläufe und Abendrituale entspannt gestaltet werden können. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, eine Küche und ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang sowie ein angrenzendes Badezimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss steht ein großzügiges Studio zur Verfügung, das in der Vergangenheit sowohl als Schlaf- als auch als Arbeitsbereich genutzt wurde. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Ankleide sowie ein eigenes Badezimmer.

Diese durchdachte Raumaufteilung schafft vielfältige Möglichkeiten hinsichtlich Nutzung und Gestaltung.

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Bereits 2008 wurden die Teppichböden sowie die Treppenstufen erneuert. 2010 erfolgte die Neugestaltung der Terrasse, wodurch der Außenbereich zusätzlich aufgewertet wurde. Im Jahr 2011 wurde eine neue Küche inklusive hochwertiger Siemens-Geräte eingebaut; zudem erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. 2013 wurde die Terrassentür im Wohnzimmer erneuert, 2014 folgte der Austausch der Balkontüren im 1. Obergeschoss (Kinderzimmer). 2016 wurde der Holzbalkon erneuert sowie die Scheibe der Wohnzimmer-Schiebetür ersetzt. Die Dachpappe der Garage wurde 2020 erneuert. Zuletzt wurde 2021 das Zentral-Steuergerät der Nachtspeicher-Fußbodenheizung modernisiert, wodurch die Steuerung und Effizienz der Heizungsanlage optimiert wurde.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verbindet die Vorzüge eines eigenen Hauses mit der Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und infrastrukturellen Angeboten der Umgebung. Die Anordnung der Schlafzimmer und die zusätzlichen Räume bieten ein hohes Maß an Flexibilität für Paare, Familien oder zur individuellen Nutzung.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als vielseitiges, moderne Anforderungen erfüllendes Zuhause mit gepflegten Außenanlagen, funktionaler Aufteilung und ansprechender Ausstattung. Ergänzt durch die fortlaufend durchgeführten Modernisierungen und die Nähe zum Spielplatz eignet sich das Haus ideal für verschiedene Lebenssituationen.

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Részletes felszereltség

- **Wohnfläche: ca. 130 m²**
 - **Grundstücksfläche des Hauses 263 m²**
 - **weitere anteilige Grundstücksflächen für Garage, zwei Stellplätze und Treppenabgang: ca. 95 m²**
 - **Grundstücksfläche: insgesamt 358 m²**
 - **Garten in Südausrichtung**
 - **Baujahr 1984**
 - **Zwei Badezimmer**
 - **Ein Gäste-WC**
 - **Drei Schlafzimmer**
 - **Ein Wohnzimmer**
 - **Terrasse**
 - **Fußbodenheizung**
 - **Zwei Stellplätze und eine Garage**
 - **Spielplatz angrenzend zum Grundstück**
- Modernisierungsmaßnahmen:**
- **Zentral-Steuergerät Nachtspeicher Fußbodenheizung 2021**
 - **Dachpappe Garage erneuert 2020**
 - **Erneuerung Holz Balkon 2016**
 - **Neue Scheibe Wohnzimmer Schiebetür 2016**
 - **Neue Balkontüren 1. OG (Kinderzimmer) 2014**
 - **Neue Terrassentür WZ 2013**
 - **Neue Küche inkl. Siemens-Geräte 2011**
 - **Fassadenanstrich 2011**
 - **Terrasse neu 2010**
 - **Teppichböden und Treppenstufen neu 2008**

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Velberter Stadtteil Langenberg. Das Umfeld ist geprägt von überwiegend gepflegter Wohnbebauung, verkehrsarmen Anliegerstraßen sowie viel Grün in der direkten Umgebung. Die Lage verbindet eine angenehme, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer guten Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur und der umliegenden Städte.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. In Langenberg stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, die eine schnelle Verbindung in die Velberter Innenstadt sowie nach Essen, Wuppertal und Heiligenhaus ermöglichen.

Der nahegelegene Bahnhof Velbert-Langenberg ist Teil der S-Bahn-Linie S9 sowie des Regionalexpresses RE49. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Essen, Bottrop, Wuppertal und Hagen. Die Fahrzeit zum Essener Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten, nach Wuppertal rund 20 bis 25 Minuten.

Auch die Autobahnanbindung ist günstig: Die Anschlussstellen der A44 in Richtung Essen/Düsseldorf sowie die A535 Richtung Wuppertal sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dadurch besteht eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet, die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie das bergische Städtedreieck.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Langenberg sowie in der Velberter Innenstadt. Hier finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und weitere Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute medizinische Versorgung mit Ärzten verschiedener Fachrichtungen und Apotheken im Stadtteil und den angrenzenden Ortsteilen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Langenberg und den benachbarten Stadtteilen vorhanden und gut erreichbar. Schul- und Kindergartenwege können je nach Einrichtung teilweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Bus zurückgelegt werden.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten. Die hügelige, waldreiche Umgebung rund um Langenberg bietet zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie Möglichkeiten zum Radfahren und für sportliche Aktivitäten im Freien. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportvereine, Spielplätze und verschiedene kulturelle Angebote im historischen Ortskern von Langenberg.

VP azonosító: 26250032 - 42555 Velbert

További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26250032 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com