

Velbert

# Modernes Haus mit Dachterrasse, Sauna und Fitnessraum

**CODICE OGGETTO: 24250006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24250006	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera d'angolo
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	2		
Anno di costruzione	2017		

CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## Dati energetici

Riscaldamento	GAS	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.11.2024	Consumo energetico	61.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



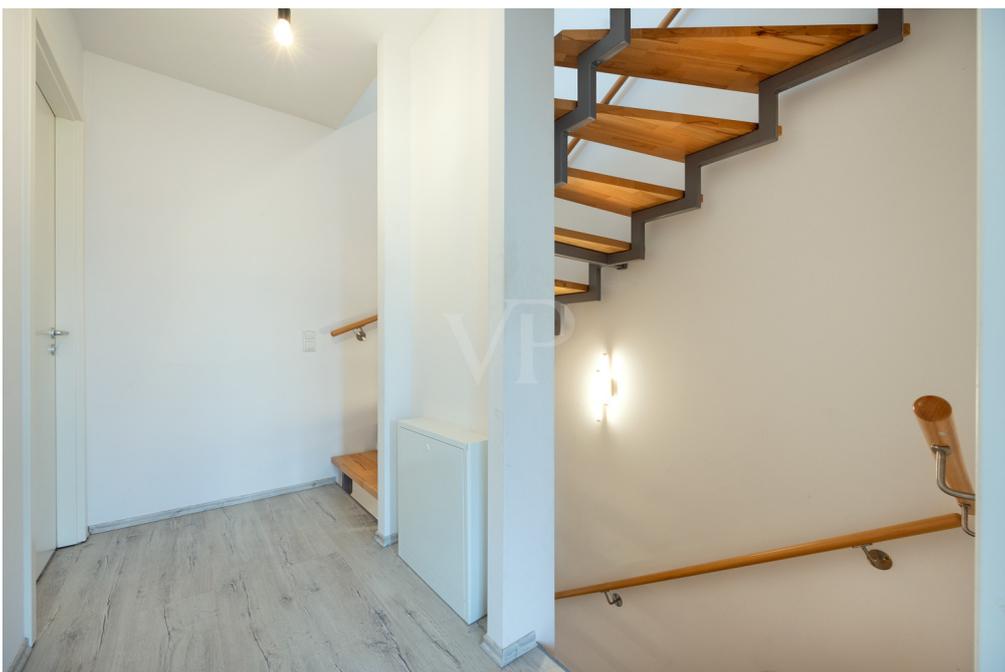
CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



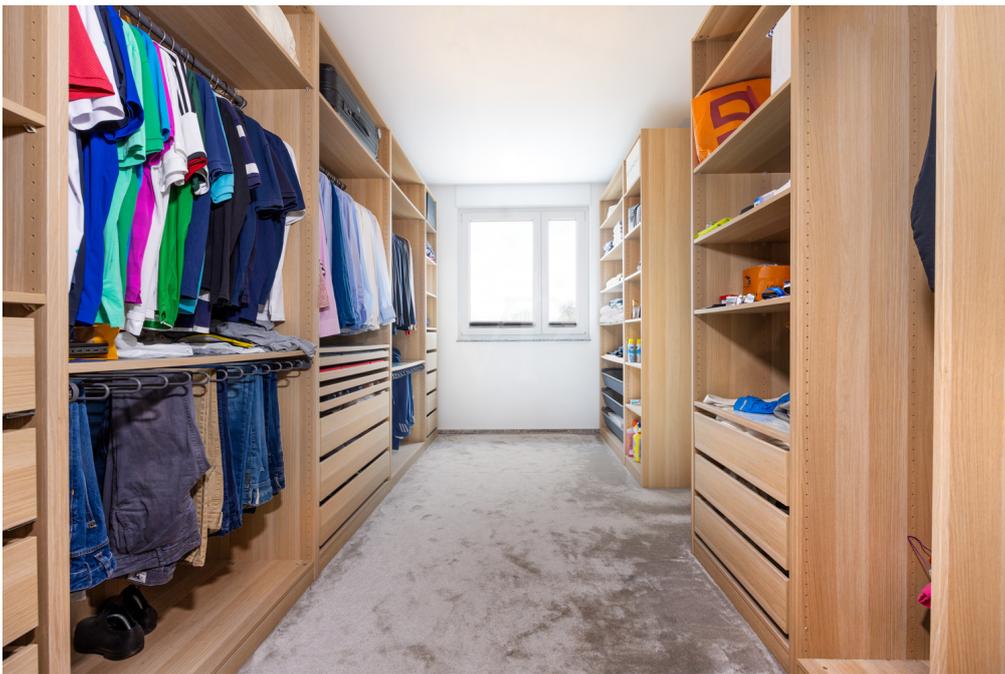
CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



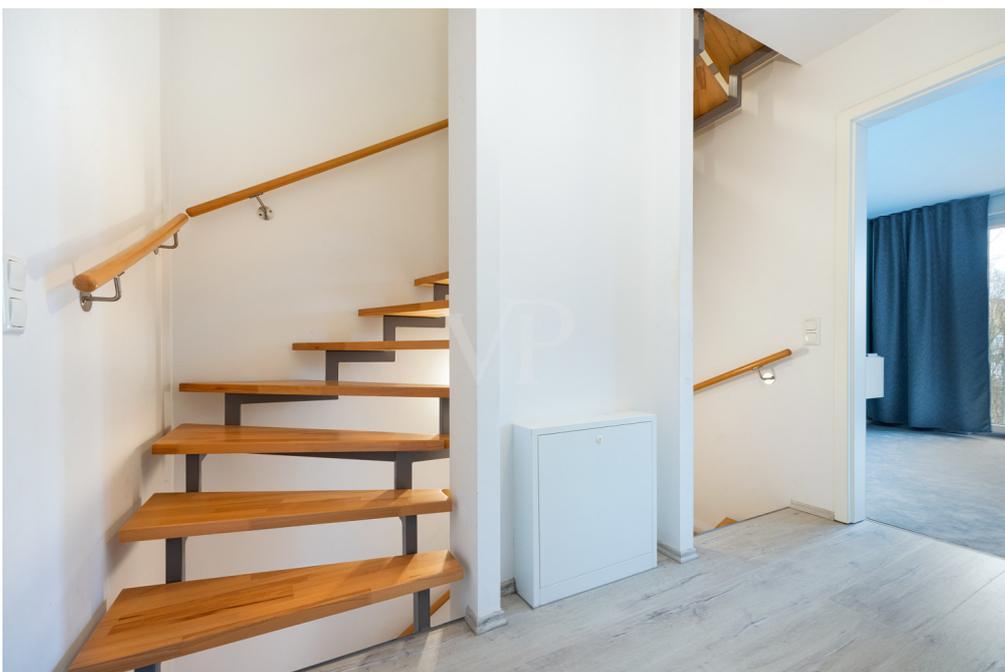
CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



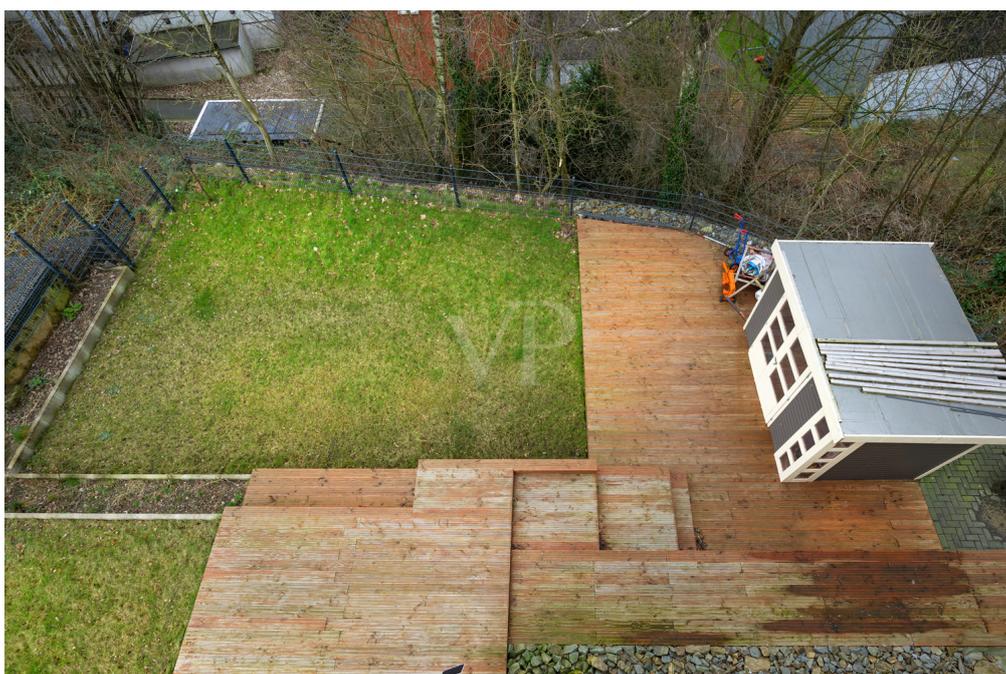
CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert**

## Una prima impressione

Die geräumige Reiheneckhausimmobilie mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und bietet genügend Platz für eine Familie. Das Haus liegt auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und gepflegter Umgebung und wurde im Jahr 2017 erbaut. Mit insgesamt 2 Schlafzimmern und 2 Badezimmern ist hier genug Raum für individuelle Entfaltung und Rückzugsmöglichkeiten vorhanden. Die gehobene Ausstattungsqualität lässt keine Wünsche offen. Das Haus verfügt über einen Carport sowie zwei weitere Stellplätze im Außenbereich, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Für umweltfreundliche Warmwasserversorgung sorgt eine Solartherme. Auf der Dachterrasse können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Ausblick genießen. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Für Fitnessbegeisterte steht zudem ein Fitnessraum zur Verfügung, der den eigenen vier Wänden ein zusätzliches Plus an Komfort verleiht. Darüber hinaus ist die Immobilie mit einem Kamerasystem ausgestattet, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Mit insgesamt einer Dachterrasse und einer großen Terrasse im Erdgeschoss bietet das Haus zudem reichlich Platz, um die Sonnenstunden im Freien zu genießen. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Die Anzahl der Aussenparkplätze von 3 Fahrzeugen bietet ausreichend Platz für Besucher. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand und ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Diese Immobilie bietet ein solides und attraktives Angebot mit modernen Annehmlichkeiten und genügend Platz für die ganze Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum!

CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche: 135 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 400 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Badezimmer im 1.OG
- Schlafzimmer mit Badezimmer und Dachterrasse im 2.OG
- Gäste-WC
- Vollunterkellert
- Bodengleiche Duschen
- Badewanne
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Südausrichtung
- Effizienzhaus (ENEV2014)
- Carport
- Zwei Stellplätze
- Dachterrasse
- Sauna
- Fitnessraum
- Kamerasystem

**CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 61.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24250006 - 42551 Velbert**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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