

Velbert

# Attenzione investitori e proprietari-occupanti! Edificio residenziale a Velbert Birth

*Codice oggetto: 25250006-01*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 858 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

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

**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25250006-01	Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Superficie netta	ca. 320 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Camere da letto	6		
Bagni	6		
Anno di costruzione	1925		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	233.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.03.2029	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert

## La proprietà



**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1926, sorge su un terreno di circa 858 m<sup>2</sup> e coniuga il fascino storico con una costruzione solida e una planimetria funzionale. La proprietà è composta da due case bifamiliari, ciascuna con tre appartamenti separati, per una superficie abitabile totale di circa 320 m<sup>2</sup>. Le metrature degli appartamenti sono le seguenti: Appartamenti al piano terra: circa 64 m<sup>2</sup>; Appartamenti al primo piano: circa 52 m<sup>2</sup>; Appartamenti al secondo piano: circa 44 m<sup>2</sup>. Ogni appartamento dispone di una camera da letto, un bagno, una cucina e un soggiorno, ideale per investitori, famiglie numerose o proprietari con la possibilità di affittare le proprie unità. Gli appartamenti al piano terra e al secondo piano nella casa bifamiliare di sinistra sono attualmente liberi. L'appartamento al piano terra vanta un'ampia terrazza di circa 25 m<sup>2</sup> e accesso diretto al giardino, che può essere utilizzato privatamente o come giardino condominiale. L'ampio giardino è esposto a sud-ovest e offre molteplici possibilità di utilizzo: per i bambini, per gli amanti del giardinaggio o come tranquilla oasi verde. L'appartamento al primo piano della metà sinistra della casa è affittato a un inquilino affidabile. La metà destra della casa è completamente affittata, mentre l'appartamento al piano terra è soggetto a diritto di soggiorno. Ogni appartamento comprende una cantina o la soffitta come ripostiglio. Un punto di forza: è in corso un permesso di costruire per l'aggiunta di balconi, un'interessante opportunità per aumentare il comfort abitativo o il reddito da locazione. Un garage aggiuntivo può essere acquistato per 22.000 euro. L'immobile è riscaldato in modo affidabile da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas.

**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Dettagli dei servizi

Mieteinnahmen Hausnummer 6:

Wohnung EG / inkl. Terrasse Keine Mietzahlung

Wohnung 1. OG 419,91 Euro

Wohnung DG 368,41 Euro

Hausnummer 8:

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

Gemeinsame Nutzung der Heizung

**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25250006-01 - 42549 Velbert**

## Partner di contatto

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

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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