

Velbert

Tre unità abitative con vista panoramica: vicine alla città ma immerse nella natura

Codice oggetto: 2525004-03



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 712 m²

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 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: 2525004-03 - 42555 Velbert

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2525004-03
Superficie netta	ca. 215 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 78 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2034	Consumo finale di energia	157.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



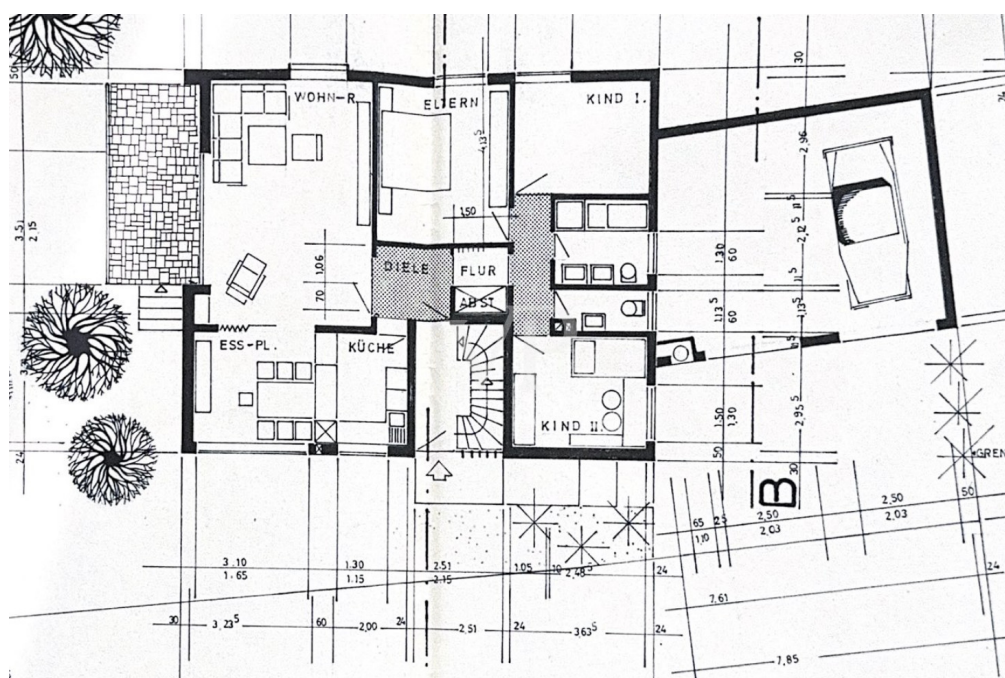
Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



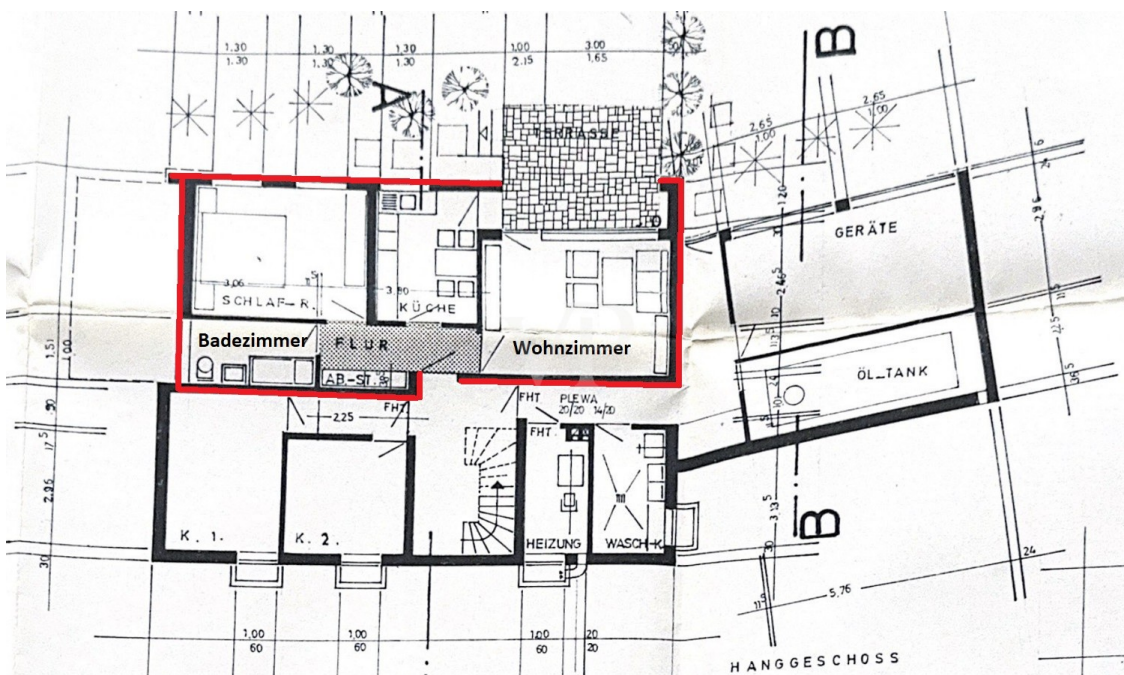
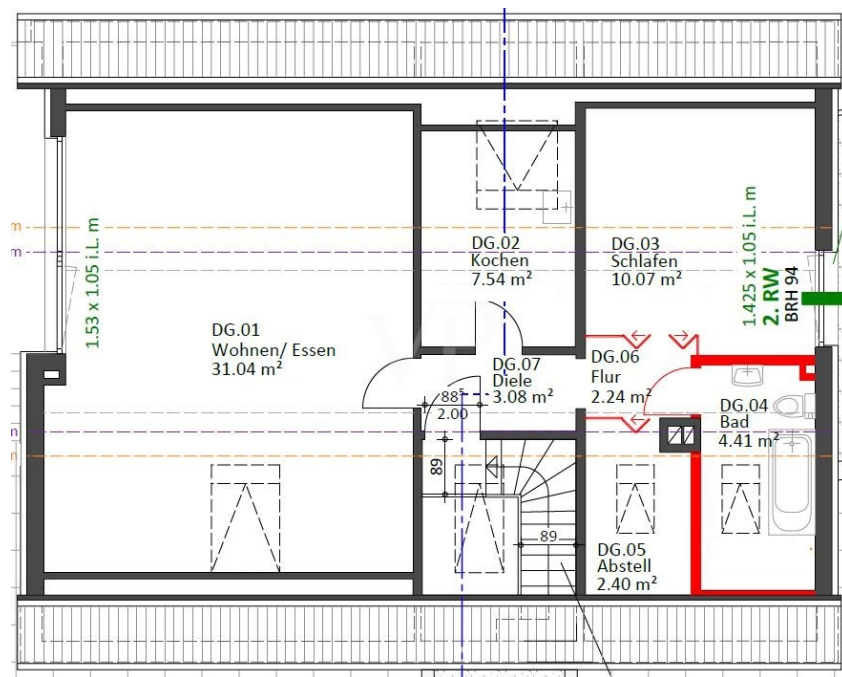
Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



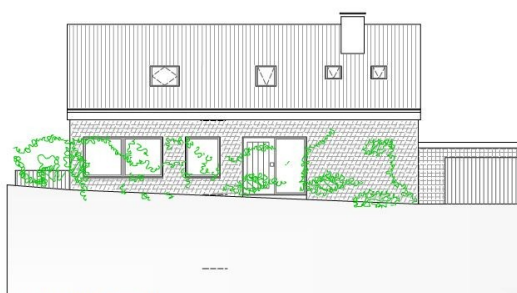
Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà

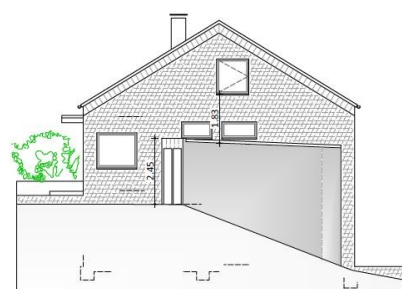


Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

La proprietà



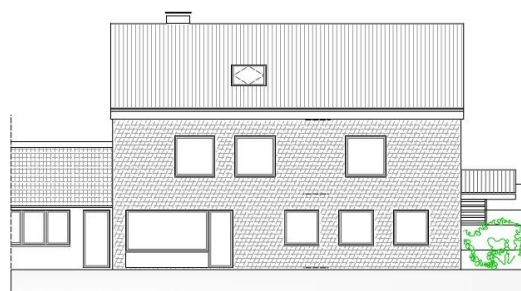
ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1972, offre una varietà di utilizzi su una superficie abitabile di circa 215 m² su un terreno di circa 712 m². Con un totale di otto locali, di cui cinque camere da letto e tre bagni, la proprietà vanta una distribuzione ben progettata e un'atmosfera piacevole. La superficie abitabile totale di circa 298 m² è composta come segue: Unità 1 (piano terra): circa 101,22 m²; Unità 2 (seminterrato): circa 52,97 m²; Unità 3 (mansarda): circa 60,78 m²; Superficie utile: circa 78,75 m²; Superficie tecnica: circa 4,85 m². L'unità 1 è attualmente affittata, mentre le unità 2 e 3 sono libere. L'appartamento al piano terra sarà disponibile dal 1° febbraio 2026. Per questo motivo, al momento sono disponibili online solo le foto degli appartamenti all'ultimo piano e al seminterrato. L'unità in affitto si presenta in condizioni moderne e molto ben tenute e, naturalmente, può essere visionata su richiesta. L'ampia proprietà di circa 712 m² offre ampio spazio per una varietà di utilizzi: come giardino per gli amanti del giardinaggio, area giochi per bambini o rifugio per il relax. Tre terrazze invitano a soffermarsi e completano idealmente il comfort abitativo, perfette per le ore di sole o per gli incontri conviviali all'aperto. L'edificio è stato regolarmente sottoposto a manutenzione e modernizzazione in molti aspetti negli ultimi anni. Nel 2010 è stata effettuata una completa ristrutturazione energetica: la facciata è stata dotata di un isolamento termico di 140 mm di spessore (WLG 035) e, contemporaneamente, il tetto è stato completamente rinnovato, con isolamento di 200 mm, nuove tegole, grondaie e lucernari. Nel 2012, l'impianto di riscaldamento è stato modernizzato e sostituito con un'efficiente caldaia a condensazione a gasolio con un nuovo bruciatore, una nuova caldaia e un nuovo serbatoio dell'acqua. La manutenzione regolare da parte di aziende specializzate garantisce un funzionamento affidabile ed economico. Anche le finestre sono state sostituite o dotate di vetri termoisolanti in diverse fasi tra il 2010 e il 2021. Inoltre, le tapparelle e i cassonetti sono stati ispezionati, ristrutturati e parzialmente sostituiti. Nel complesso, la casa è in buone condizioni di manutenzione e in buone condizioni. L'efficienza energetica è all'avanguardia e l'immobile offre un notevole potenziale di ammodernamento personalizzato, ideale per progettare la casa secondo i propri gusti e realizzare la casa dei propri sogni.

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

Dettagli dei servizi

Die ca. 215 m² 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.

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 Velbert

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 2525004-03 - 42555 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com