

Velbert

# Leben am Kamin: Ihre lichtdurchflutete Oase mit Gartenglück

*Codice oggetto: 26250001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 497 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26250001 - 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: 26250001 - 42549 Velbert

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26250001	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

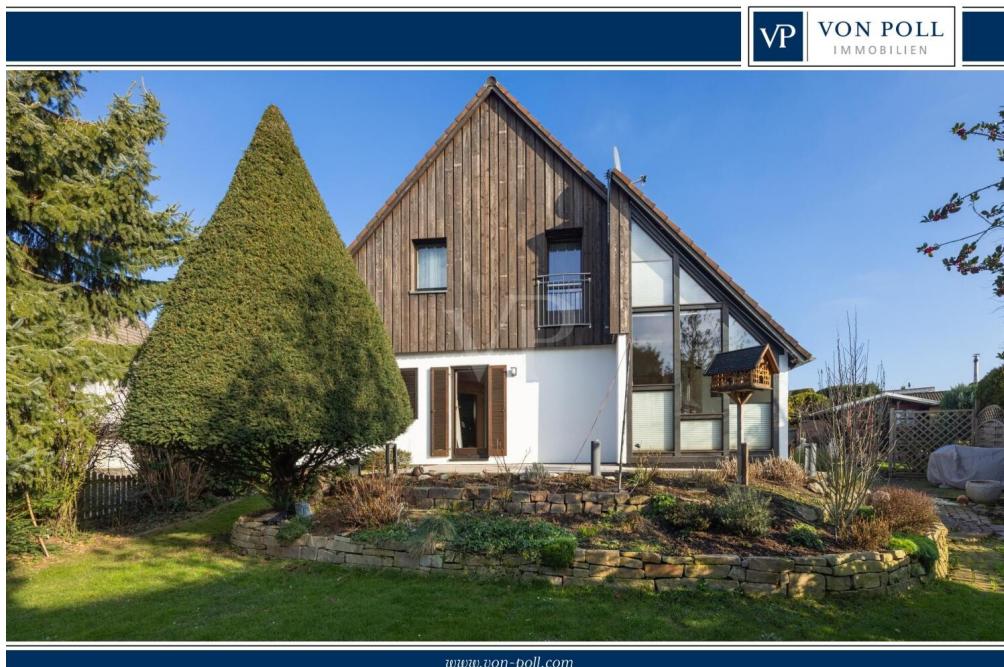
Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	82.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.06.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



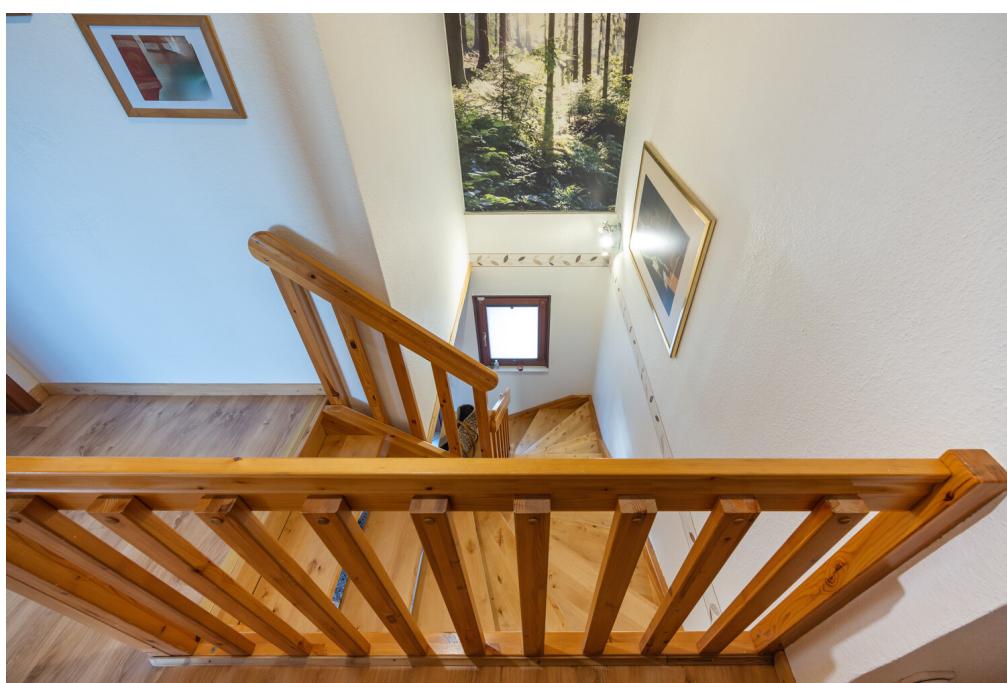
Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



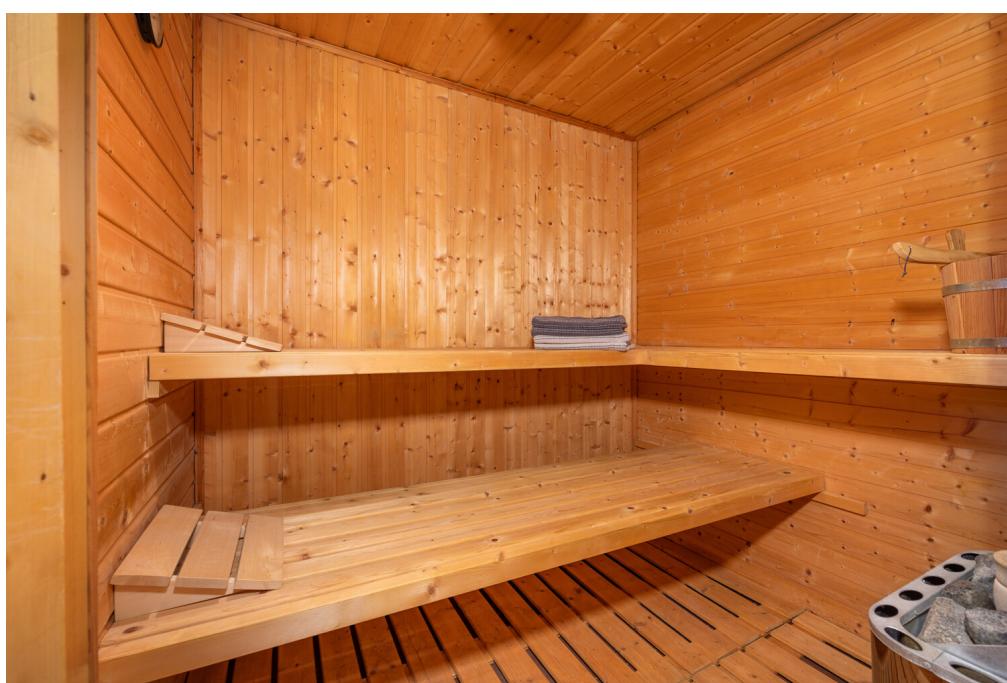
Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



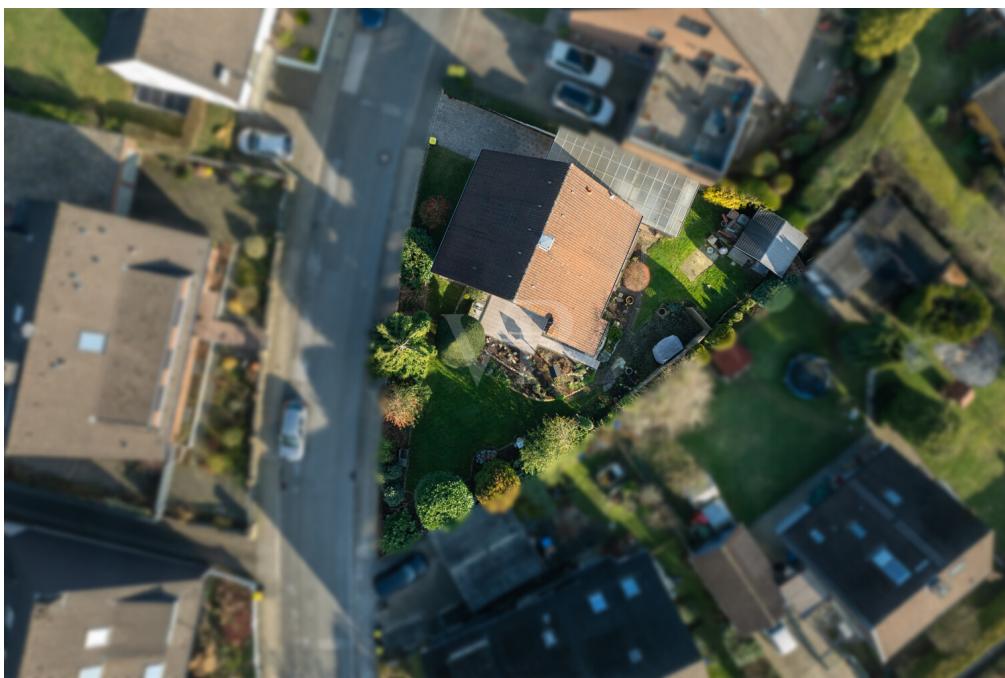
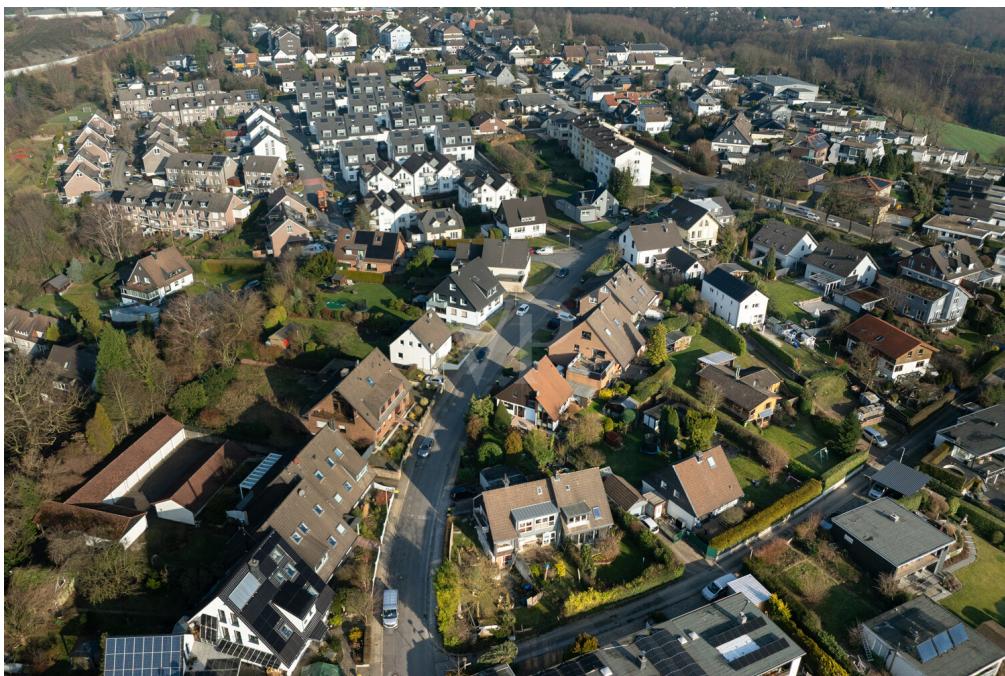
Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



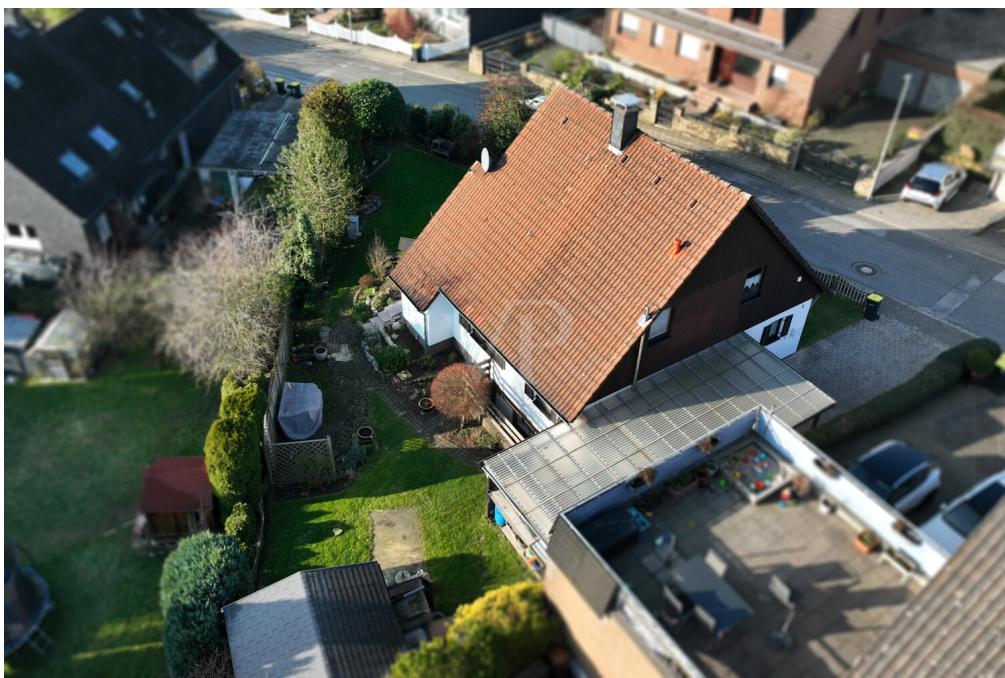
Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 497 m<sup>2</sup>.

Das Haus befindet sich dank umfassender Modernisierungsmaßnahmen in einem zeitgemäßen Zustand. Die letzte Modernisierung wurde im Jahr 2022 durchgeführt. Die Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Drei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Rückzugsorte, während zwei Badezimmer für komfortable Abläufe im Alltag sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2007, die insbesondere in den kälteren Monaten für angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der integrierte Wintergarten im Wohnzimmer, der viel Tageslicht einlässt und den Wohnraum in jeder Jahreszeit erweitert. Für entspannte Stunden sorgt zudem ein Kaminofen, der 2016 erneuert wurde und eine angenehme Atmosphäre schafft. Für Wellnessliebhaber ist eine Sauna vorhanden, die zu erholsamen Stunden einlädt.

Das Grundstück ist zur Süd-West-Seite ausgerichtet und ermöglicht damit optimale Lichtverhältnisse für den Gartenbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zwei Terrassen laden zu Aufenthalten im Freien und gemütlichen Stunden mit Familie oder Freunden ein.

Die Einfahrt wurde bereits 2013 neu gepflastert, was die Außenanlagen optisch aufwertet und die Zufahrt erleichtert.

Das Haus basiert auf einer soliden Holzrahmenkonstruktion (Massivholz 10 cm) in ExNorm-Landhaus Rustika Fertighausbauweise. Außen- und Innenwände sind als Holzständerbauweise ausgeführt, wobei die Innenwände beidseitig beplankt wurden. Die Decken bestehen aus Holzbalkendecken mit effektiver Mineralfaserdämmung, was zur Energieeffizienz beiträgt.

Eine Kelleraußentreppe sorgt für einen zusätzlichen Zugang zum Untergeschoss. Die Sicherheit im Haus wird unter anderem durch eine moderne Sicherheitstür im Keller gewährleistet.

Mit einer mobilen Wallbox bietet das Haus zudem Möglichkeiten für die Nutzung



VON POLL  
REAL ESTATE

moderner Elektromobilität.

Diese Immobilie besticht durch ihre praktische Ausstattung, durchdachte Modernisierungen und umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche: 118 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 497 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1986
- Zimmeranzahl: 4,5
- Gasheizung aus 2007
- Garten in Süd-West Ausrichtung
- Kamin
- Zwei Terrassen
- Sauna
- Mobile Wallbox
- Wintergarten im Wohnzimmer integriert
- Kelleraußentreppe vorhanden
- ExNorm-Landhaus Rustika (Fertighaus)
- Massive Holzrahmenkonstruktion (Massivholz 10 cm)
- Außen- und Innenwände als Holzständerbauweise
- Innenwände: Holzrahmenbau, beidseitig beplankt
- Decken: Holzbalkendecken mit Mineraldämmung

### Modernisierungsmaßnahmen:

- Fassadenverkleidung / energetische Sanierung Terrassenseite 2014
- Neue Verglasung der Fenster - 2021
- Fensterdichtungen und Fensterbänke erneuert - 2022
- Kamin außen und Firstkopf erneuert - 2016
- Kaminofen erneuert - 2016
- Terrasse erneuert - 2019
- Flur Kellertreppe gefliest - 2019
- Parkett im Wohnzimmer - 2017
- Sicherheitstür Keller - 2017
- Rahmen und Scheiben im Wintergarten - 2016
- Einfahrt neu gepflastert - 2013
- Sanierung Bad EG. - 2007
- Sanierung Bad OG. - 2005

Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Velbert. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend aufgelockerter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, naturnahen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet der Standort eine gute Anbindung an die städtische und überregionale Infrastruktur.

Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit der Velberter Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen und Nachbarstädten.

Eine sehr gute Autobahnbindung ist gegeben: Die A44 (Anschlussstellen Velbert-Langenberg bzw. Heiligenhaus) sowie die A535 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Städte Essen, Wuppertal, Düsseldorf und das gesamte Ruhrgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, befinden sich in den nahegelegenen Ortszentren von Velbert sowie in den angrenzenden Stadtteilen. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Versorgungseinrichtungen, die innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind.

Für Familien bietet die Lage ein gutes Umfeld: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Umgebung zeichnet sich besonders durch ihre Nähe zu Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten aus. Weitläufige Grünflächen, Felder und Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem bieten Sportvereine, Reitmöglichkeiten sowie Freizeitangebote in Velbert und der näheren Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, naturnahe Wohnqualität, kombiniert mit einer guten Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen mit schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

Codice oggetto: 26250001 - 42549 Velbert

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 82.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

Codice oggetto: 26250001 - 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)