

Velbert

# Drei-Familienhaus in guter Wohnlage von Birth

Número da propriedade: 25250006



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

PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 338 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Numa vista geral

Número da propriedade	25250006	Preço de compra	260.000 EUR
Área	ca. 160 m²	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1926	Móveis	Terraço
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 22000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.03.2029	Procura final de energia	233.38 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1926



Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## O imóvel



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





Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## O imóvel



Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

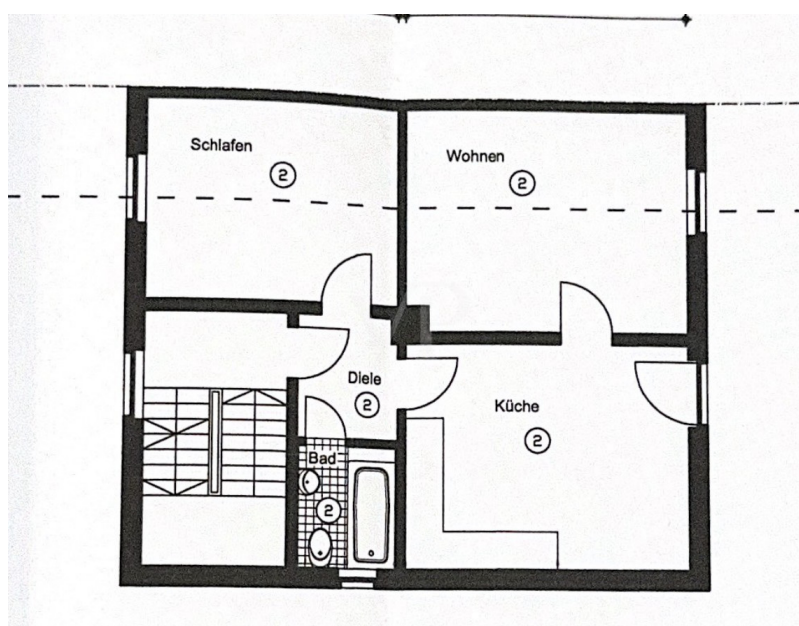
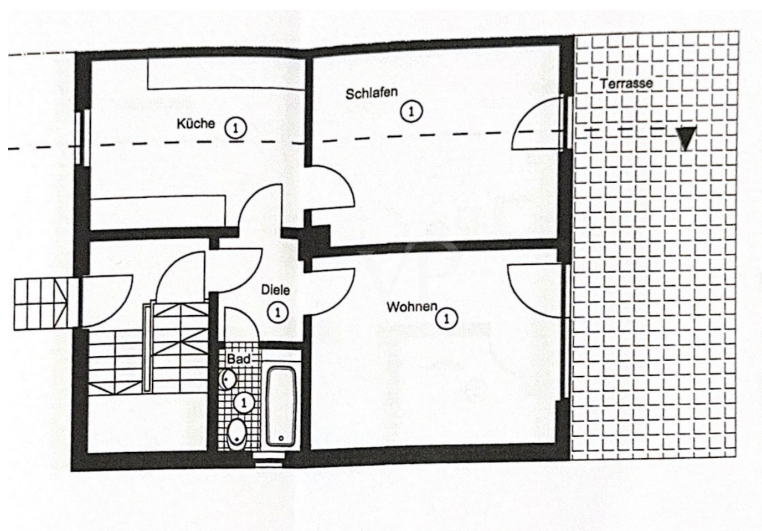
## O imóvel



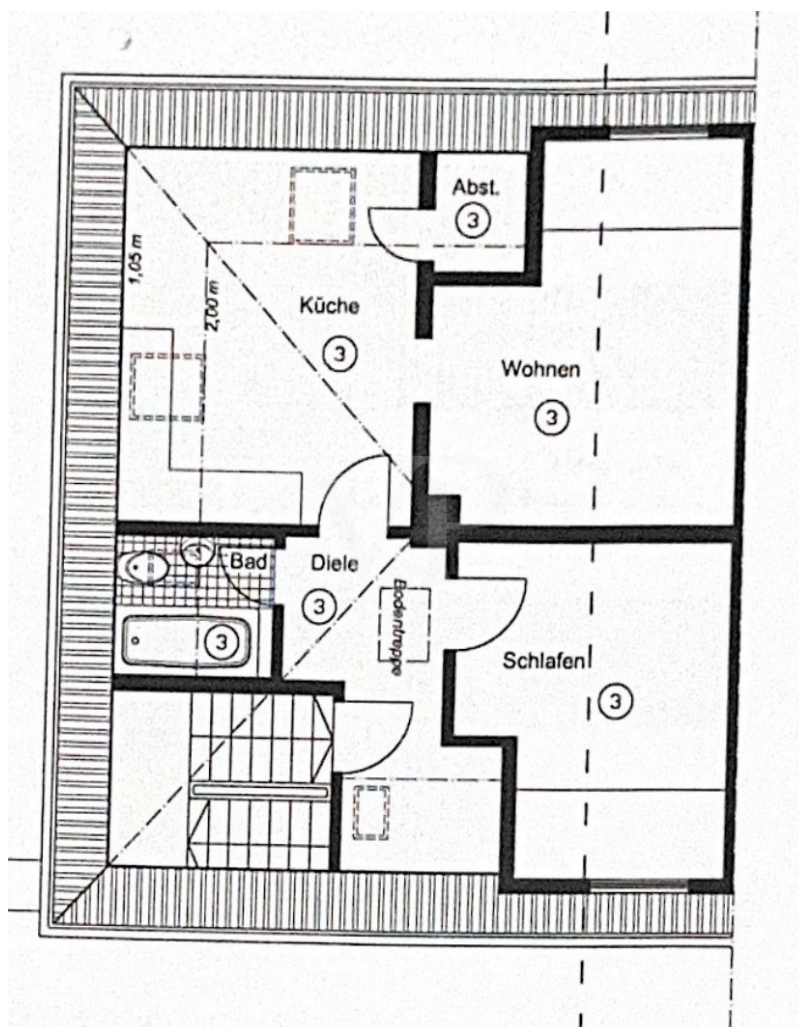


Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1926 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt drei Wohneinheiten. Die Immobilie steht auf einem ca. 338 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist aufgrund ihrer Größe und Aufteilung vielseitig nutzbar.

Jede Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, Wohnzimmer und Küche, was eine komfortable Nutzung für mehrere Parteien oder eine größere Familie ermöglicht. Die funktionale Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Durch die regelmäßige Instandhaltung wurde der Wert und die Nutzbarkeit des Hauses erhalten.

### **\*\*Fazit:\*\***

Dieses Mehrfamilienhaus bietet mit seinen sechs Zimmern, drei Schlafzimmern und drei Badezimmern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung machen es zu einer attraktiven Immobilie für Eigennutzer oder Mehrgenerationenwohnen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Aktive Baugenehmigung für Balkone vorhanden!

Es besteht die Option eine Garage zu einem Preis von 22.000,-€ zu erwerben.

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Detalhes do equipamento

Alle Wohneinheiten sind vermietet, wobei die Erdgeschosswohnung mit einem lebenslangen Wohnrecht mit verkauft wird.

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor.

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster

Ein Kellerraum pro Wohneinheit

Waschküche im Keller

Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus

Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 25 m<sup>2</sup> großer Terrasse



Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Outras informações

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 1926.  
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 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.

Número da propriedade: 25250006 - 42549 Velbert

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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