

Velbert

Kapitalanleger & Eigennutzer aufgepasst! Mehrfamilienhaus in Velbert Birth

Número da propriedade: 25250006-01

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 515.000 EUR • ÁREA: ca. 320 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 858 m²

Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

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

Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

Numa vista geral

Número da propriedade	25250006-01
Área	ca. 320 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Quartos	6
Casas de banho	6
Ano de construção	1925
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	515.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	19.03.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	233.38 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1925

Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1925, befindet sich auf einem ca. 858?m² großen Grundstück und vereint historischen Charme mit solider Bausubstanz sowie einem funktionalen Raumkonzept. Die Immobilie besteht aus zwei Haushälften mit jeweils drei separaten Wohneinheiten und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 320?m².

Die Wohnungsgrößen gestalten sich wie folgt:

Erdgeschosswohnungen: ca. 64?m²

Wohnungen im 1. Obergeschoss: ca. 52?m²

Wohnungen im 2. Obergeschoss: ca. 44?m²

Jede Wohneinheit ist ausgestattet mit einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Küche und einem Wohnzimmer – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer mit Vermietungsoption.

In der linken Haushälfte stehen die Wohnungen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss derzeit leer. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Terrasse mit ca. 25?m² sowie direkten Zugang in den Garten, der wahlweise zur alleinigen Nutzung oder als Gemeinschaftsgarten dienen kann.

Der große Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Kinder, Hobbygärtner oder als grüne Ruheoase.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss der linken Haushälfte ist an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

Die rechte Haushälfte ist vollständig vermietet, wobei die Erdgeschosswohnung mit einem Wohnrecht belegt ist.

Zu jeder Wohnung gehört entweder ein Kellerraum oder der Spitzboden als Abstellfläche.

Ein besonderes Highlight: Es liegt eine aktive Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen vor – ein attraktives Potenzial zur Steigerung des Wohnkomforts oder der Mieteinnahmen.

Eine weitere Garage kann zum Preis von 22.000?€ dazu erworben werden.

Die Immobilie wird über eine Zentralgasheizung zuverlässig mit Wärme versorgt. Die

Wärmeversorgung der linken Haushälfte erfolgte bislang über das Nachbarhaus. Im März 2026 hat das Gebäude Nr. 6 eine eigene Gasheizung erhalten, wodurch eine unabhängige und eigenständige Versorgung sichergestellt wird.

Número da propriedade: 25250006-01 - 42549 Velbert

Detalhes do equipamento

Mieteinnahmen (Kalt)

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: ca. 367,70 €

Wohneinheit Dachgeschoss: frei

Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Hausnummer 6, für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor

Número da propriedade: 25250006-01 - 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: 25250006-01 - 42549 Velbert

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25250006-01 - 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

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

www.von-poll.com