

Velbert

# Großzügiges Einfamilienhaus mit liebevollem Garten und Raum für Familie

Objektnummer: 25250026



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

KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25250026                  |
| Wohnfläche   | ca. 173 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 839.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche            | ca. 33 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Die Immobilie



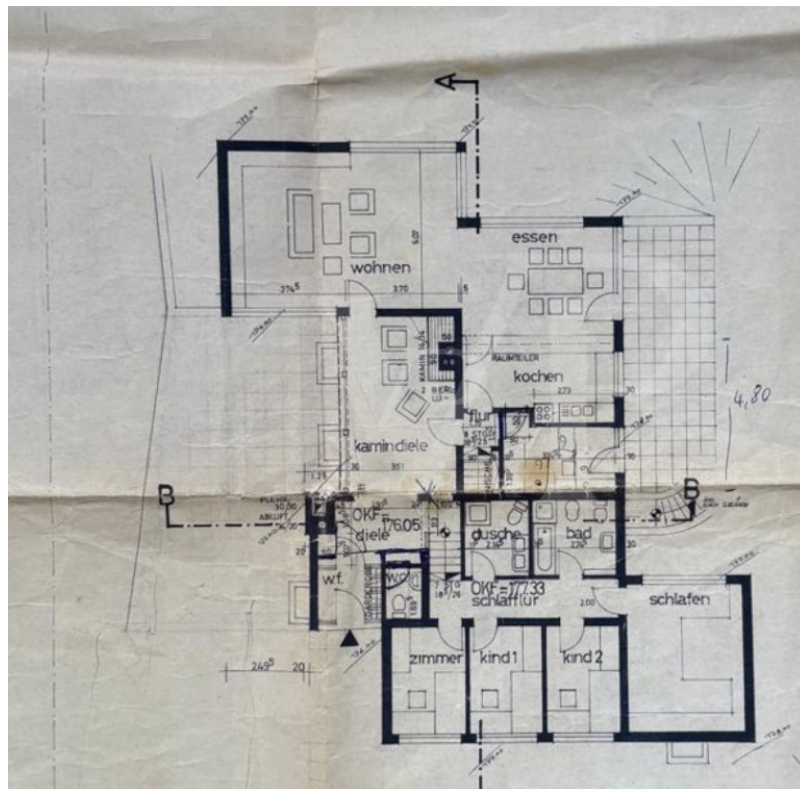
Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

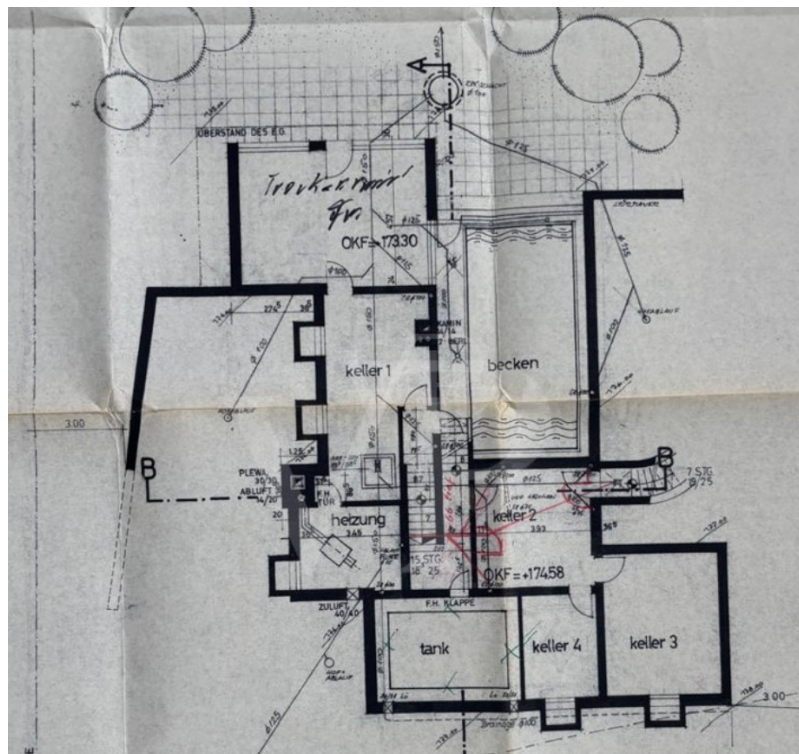
## Die Immobilie



**Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert**

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen und Entspannen bietet. Die Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 5 gut geschnittene Zimmer und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität.

Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterelementen für viel Tageslicht sorgt und einen schönen Blick ins Grüne und einen unglaublichen Weitblick über Langenberg ermöglicht. Die offene Raumgestaltung lässt viel Platz für persönliche Wohnideen und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten.

Die Küche ist in einem separaten Raum untergebracht und entspricht modernen Anforderungen. Sie verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum und fördert durch ihre Lage eine optimale Verbindung zum Wohn- und Essbereich. Die Immobilie bietet insgesamt drei gut dimensionierte Schlafzimmer, die entweder als Rückzugsorte für Familienmitglieder oder flexibel als Arbeits- bzw. Gästezimmer genutzt werden können. Besonders angenehm ist das Raumangebot für Familien oder all jene, die ein zusätzliches Home-Office oder Hobbyraum wünschen.

Drei voll ausgestattete Badezimmer unterstreichen den durchdachten Grundriss des Hauses und bieten sowohl Funktionalität als auch Komfort für die Bewohner. Zeitlose Sanitärkeramik und gepflegte Fliesen sorgen für ein ansprechendes Erscheinungsbild in den Bädern.

Die zentrale Ölheizung versorgt das gesamte Haus angenehm und zuverlässig mit Wärme – ergänzt wird sie von gepflegten Heizkörpern in allen Räumen. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und beinhaltet hochwertige Fußböden, zeitlose Materialien sowie gut erhaltene Einbauelemente.

Das ruhig gelegene Grundstück lädt auf der Terrasse und im großzügigen Garten zu erholsamen Stunden ein. Der Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ob für Kinder, Gartenliebhaber oder zur Unterhaltung im Freien. Zusätzlich stehen eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Lage dieses Einfamilienhauses zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Durch die gewachsene Nachbarschaft und die gepflegte Umgebung eignet sich das Haus ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine interessante Gelegenheit für all jene, die eine Kombination aus Großzügigkeit, gepflegtem Zustand und ansprechender Ausstattung suchen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eine Immobilie, die nicht auf den ersten Blick seine Werte verrät, für Liebhaber moderner Architektur und eines gewissen Understatements!

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Ausstattung und Details

1990 3 neue Fenster Straßenseite  
1991 Heizung erneuert  
2003 Garagentor erneuert  
2005 Duschbad Obergeschoß  
2006 Totalrenovierung Wohn- und Schlafbereich  
2015 Dach neu gedeckt  
2015 Einbau Aluminiumrolladen Straßenseite  
2017 Einbau Aluminiumrolladen Eßzimmer, Küche, Hausarbeitsraum  
12/2023 letzte Wartung Alarmanlage

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Alles zum Standort

In den Hang gebaut präsentiert sich das Haus am Ende einer kleinen und ruhigen Sackgasse von Velbert Langenberg.

Der idyllische Ort Langenberg, erstmals im Jahre 1220 erwähnt, liegt am Zusammenschluss von Deilbach und Hardenberger Bach. Der Deilbach oder Teilbach genannt, bildete schon früher die Grenze zwischen Rheinland und Westfalen, oder Bergisch und Märkisch Langenberg. Umgeben von den Bergen Hordt, Eickeshagen und Vossnacken besitzt es noch bis heute den Charakter eines mittelalterlichen, historischen Städtchen.

Um die Alte Kirche gruppieren sich gut und aufwendig renovierte Gebäude aus dem 16.-19. Jahrhundert.

Seit der kommunalen Neugliederung 1975 bildet Langenberg - mit Neviges und Velbert – die neue Stadt Velbert.

Dieses besondere Einfamilienhaus liegt am Ende einer Sackgasse. Besonders für Menschen, die in Düsseldorf arbeiten, ist diese Lage verkehrstechnisch interessant. An der A 44 befindet sich die Anschlussstelle Langenberg, auch die A 535 ist über die Anschlussstelle Tönisheide erreichbar. Die Düsseldorfer Innenstadt ist in 45 Minuten erreichbar, Köln erreicht man in 50 Minuten.

Langenberg ist durch die S-Bahn Linie S 9 mit Essen (weiter bis Bottrop–Haltern) im Norden und Wuppertal im Süden verbunden (22 Minuten bis Essen Hauptbahnhof und 26 Minuten zum Hauptbahnhof Wuppertal). Ab Wuppertal erreicht man den Zug nach Düsseldorf sowie Düsseldorf Flughafen. Außerdem fahren Buslinien in das Stadtzentrum von Velbert, zum Ortsteil Neviges sowie nach Wuppertal und Hattingen.

Der Ortskern in ca. 1500 m Entfernung bietet eine gute Infrastruktur, eine Walddorfschule und ein Gymnasium sind nur 900 m entfernt. Ausserdem befindet sich in der Ortschaft eine private Ganztagschule mit Internat.

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25250026 - 42555 Velbert

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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