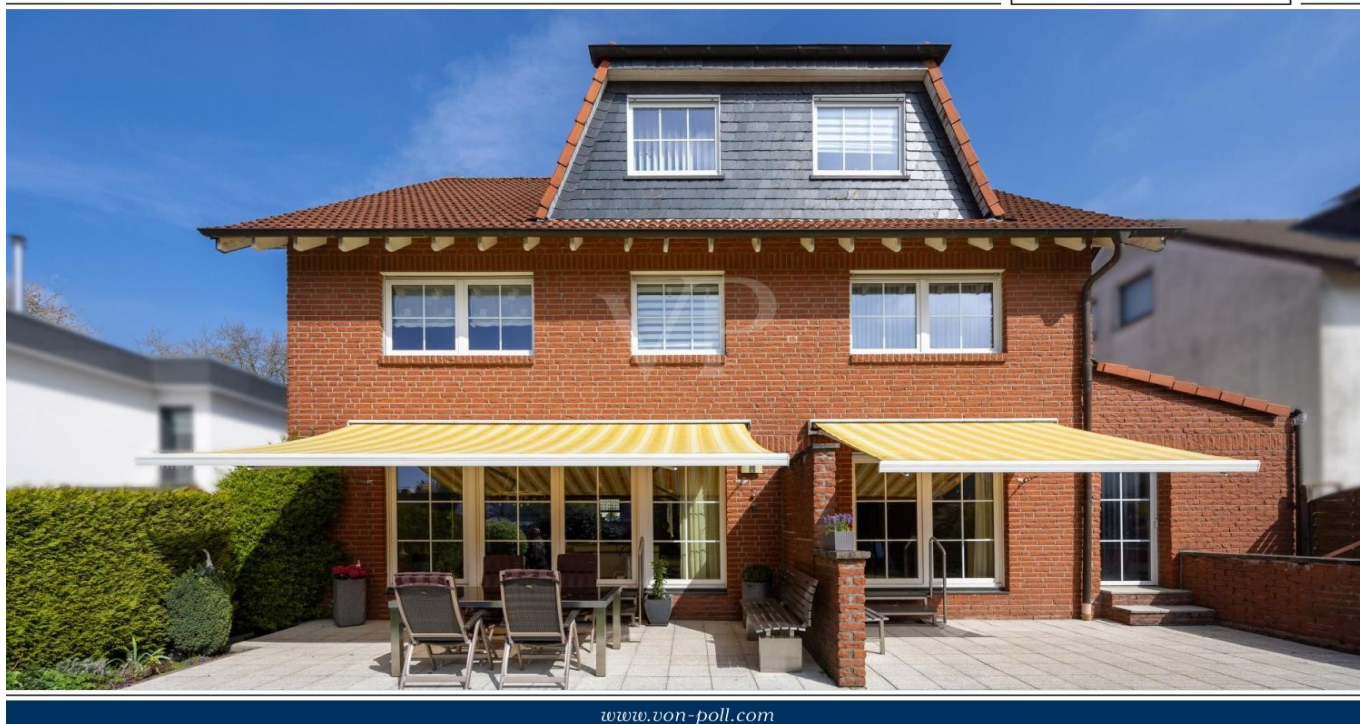


Velbert

## Zwei Doppelhaushälften: Moderne Ausstattung und flexible Raumaufteilung

CODICE OGGETTO: 25250017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 965.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 305 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 468 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25250017 - 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: 25250017 - 42549 Velbert

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25250017                             |
| Superficie netta    | ca. 305 m²                           |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1999                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 965.000 EUR                                                                                       |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                                       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.08.2029  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 71.70 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus, das sich durch seine gehobene Ausstattungsqualität und durchdachte Raumaufteilung auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 305 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 468 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz und Komfort. Das im Jahr 2000 fertiggestellte Haus besteht aus zwei Doppelhaushälften, die jeweils über eine eigene Garage und einen Stellplatz verfügen. Die Immobilie wurde aus massivem Kalksandsteinmauerwerk mit einer zusätzlichen Zwischendämmung und Vollklinkerfassade erbaut. Diese Bauweise sichert nicht nur Stabilität, sondern auch eine hervorragende Wärme- und Schallisolierung. Jede Haushälfte verfügt über eine sonnige Terrasse mit Südausrichtung, die zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Beide Häuser sind unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die rechte Doppelhaushälfte erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 196 m<sup>2</sup> und die linke Doppelhaushälfte von ca. 109 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss wurde nachträglich verändert, indem 16 m<sup>2</sup> der größeren Hälfte zugeteilt wurden. Die Häuser können jedoch, ohne viel Aufwand, in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Die rechte Doppelhaushälfte erstreckt sich nun über eine Wohnfläche von etwa 220 m<sup>2</sup> und überzeugt im Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zum Garten. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer und ein weiterer Raum mit einer Sauna, der mit dem Badezimmer verbunden ist. Das zweite Obergeschoss bietet ein weiteres Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Mit bereits vorhandenen Küchenanschlüssen kann dieser Bereich als separate Wohneinheit genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist der Designerkamin von Rüegg, der in dieser Doppelhaushälfte für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Zudem gibt es einen Garagenzugang direkt vom Keller aus. Die linke Doppelhaushälfte bietet auf einer Wohnfläche von rund 110 m<sup>2</sup> ebenfalls durchdachte Raumstrukturen. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ermöglicht ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten; ein Gäste-WC ist auch hier vorhanden. Das erste Obergeschoss ist mit einem großen Badezimmer und einem Schlafzimmer ausgestattet. Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich im zweiten Obergeschoss. Zu den weiteren Annehmlichkeiten des Hauses zählen eine allergikerfreundliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für ein gesundes Raumklima sorgt, sowie eine Fußbodenheizung, die mit Gas betrieben wird. Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus. Die Möglichkeit, das zweite Obergeschoss der rechten Haushälfte als eigenständige Wohneinheit zu nutzen, eröffnet zusätzliche Flexibilität. Für detaillierte Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet, und überzeugen Sie sich selbst von ihrem Potenzial.



**CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Doppelhaushälften mit je einer Garage und einem Stellplatz
- Massivbau
- Wohnfläche: ca. 305 m<sup>2</sup> (ca. 109 m<sup>2</sup> linke DHH + ca. 196 m<sup>2</sup> rechte DHH)
- neue Aufteilung (siehe Exposétext) ca. 93 m<sup>2</sup> linke DHH + ca. 212m<sup>2</sup> rechte DHH)
- Grundstück: ca. 468 m<sup>2</sup>
- Vierschaliges KS Mauerwerk
- Zusatzzwischenämmung und Massiv Vollklinker
- Sonnenterrassen mit Südausrichtung
- Designerkamin von Rüegg
- Allergikerfreundliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung (Gas)
- Garagenzugang vom Keller (rechte DHH)

CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Stadtteil Velbert-Mitte. Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen in der Nähe bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während die Autobahnen A44 und A535 eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Wuppertal, Essen und Düsseldorf ermöglichen. Für Familien mit Kindern stehen in direkter Umgebung verschiedene Kindergärten und Grundschulen zur Verfügung, weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Klinikum Niederberg gesichert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Der Herminghauspark, Sportvereine, Fitnessstudios und das Parkbad Velbert bieten zahlreiche Angebote zur aktiven Freizeitgestaltung. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25250017 - 42549 Velbert**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
**E-Mail:** [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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