Velbert

Moderne Doppelhaushälfte mit Südausrichtung und Designerkamin

CODICE OGGETTO: 25250017

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 196 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 468 m²

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. 196 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (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

Una prima impressione

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet eine einzigartige Gelegenheit für diejenigen, die ein stilvolles und gepflegtes Zuhause suchen. Gelegen auf einem gemeinschaftlich genutzten Grundstück von ca. 468 m², beeindruckt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Erbaut im Jahr 2000, bietet diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche von ca. 196 m², welche sich in insgesamt fünf Zimmer aufteilt, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei moderne Badezimmer unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort und tragen zur Attraktivität des Hauses bei. Besonderes Highlight ist die installierte Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt und durch ressourcenschonende Gasbetreibung ergänzt wird. Zusätzlich verfügt diese Einheit über einen weiteren Schlaf- oder Wohnbereich mit Balkon im 2. Obergeschoss, was zusätzlichen Komfort bietet. In diesem Bereich liegen ebenfalls weitere Küchenschlüsse, was diesen Bereich als potenziell separate Wohneinheit nutzbar macht. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die über einen direkten Zugang zum Badezimmer verfügt - ein Ort der Entspannung und des Komforts, der Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Die Architektur der Doppelhaushälfte ist in einem vierschaligen Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt und mit zusätzlicher Zwischen- und Massivvollklinker-Dämmung versehen, was sowohl Energieeffizienz als auch ein angenehmes Raumklima sicherstellt. Eine allergikerfreundliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische Luft und trägt zur Lebensqualität bei. Der offene Wohnbereich wird durch einen eleganten Designerkamin von Rüegg ergänzt, der nicht nur im Winter Gemütlichkeit verbreitet, sondern auch ein visuelles Highlight darstellt. Die offiziell ausgewiesene Wohnfläche beträgt 196?m². Ein nachträglich zugeordneter Raum im zweiten Obergeschoss erhöht diese derzeit auf 212?m² – bei Verkauf wird dieser Rückbau erfolgen, kann auf Wunsch jedoch bestehen bleiben; in diesem Fall erhöht sich der Kaufpreis auf 647.000?Euro. Bilder des genannten Raumes sind im Exposé nicht enthalten, können aber auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden. Beide Doppelhaushälften befinden sich im Eigentum desselben Verkäufers und können bei Interesse auch gemeinsam erworben werden. Die Südausrichtung der Sonnenterrasse lädt zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zum liebevoll gestalteten Garten. Ein großzügiger Partykeller mit eigenem Gartenzugang stellt einen zusätzlichen Freizeitbereich dar und eignet sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte. Die integrierte Garage, die vom Keller aus zugänglich ist komplettieren das hochwertige Angebot dieses Hauses. Diese Immobilie stellt eine exzellente Option dar, sowohl für Familien, die nach einem langfristigen Zuhause suchen, als auch für Investoren, die den Erwerb beider Doppelhaushälften in Erwägung ziehen. Das Haus vereint moderne Elemente mit

beständiger Bauqualität und bietet eine Umgebung, die Komfort und Funktionalität optimal in Einklang bringt. Wir empfehlen Ihnen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um dieses überzeugende Angebot persönlich zu erleben. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25250017 - 42549 Velbert

Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz
- Massivbau
- Wohnfläche: ca. 196 m²
- Zzgl. eines weiteren Schlafzimmers bei Bedarf (siehe Exposétext) ca. 212m²
- Möglichkeit eines Erwerbs von zwei Doppelhaushälften / ideal für die Nutzung eines Mehrgenerationenhauses
- Grundstück: ca. 468 m²
- Vierschaliges KS Mauerwerk
- Zusatzzwischendämmung und Massiv Vollklinker
- Sonnenterrasse mit Südausrichtung
- Balkon im 2. OG.
- Küchenanschlüsse im 2. OG.
- Designerkamin von Rüegg
- Sauna mit direktem Zugang zum Badezimmer
- Allergikerfreundliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung (Gas)
- Garagenzugang vom Keller
- Großzügiger Partykeller mit direktem Gartenzugang

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 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.

CODICE OGGETTO: 25250017 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com