Velbert

Kapitalanleger & Eigennutzer aufgepasst! Mehrfamilienhaus in Velbert Birth

Objektnummer: 25250006-01



KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 858 m²

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

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

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Auf einen Blick

Objektnummer	25250006-01
Wohnfläche	ca. 320 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	515.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.03.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	233.38 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

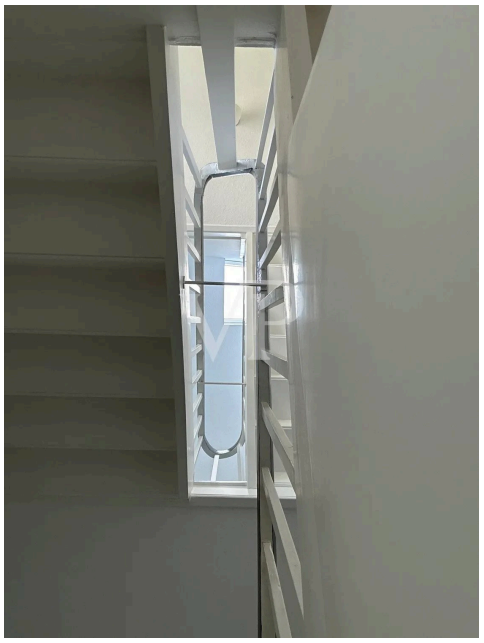
Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 Velbert

Alles zum Standort

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.

Einkaufmöglichkeiten, 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.

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 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 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.

Objektnummer: 25250006-01 - 42549 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com