Velbert

Freiraum für Ihr individuelles Wohnglück mit grünem Gartenerlebnis

Objektnummer: 25250043-2



KAUFPREIS: 179.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 830 m²

Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

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

Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

Auf einen Blick

Objektnummer	25250043-2

Kaufpreis	179.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in gefragter Lage von Velbert-Langenberg. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines modernen Eigenheims. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 830 m² und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Bebauung.

Für das Grundstück ist ein großzügiges Baufenster definiert, das sich über ca. 14-15 m in der Breite und ca. 16-18 m in der Tiefe erstreckt (ca. 220-260 m²) und vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Bebauung eröffnet. Für das Grundstück bestand bereits eine Baugenehmigung, die inzwischen ausgelaufen ist. Eine neue Bebauung kann in Abstimmung mit dem Bauamt neu konzipiert werden. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist Bestandteil der ursprünglichen Genehmigung.

Ein besonderer Mehrwert des Grundstücks ist die bereits hergestellte Rigolenversickerung für Niederschlagswasser, die Bestandteil der genehmigten Entwässerungsplanung ist. Die Rigole wurde mit einer Breite von ca. 3,0 m, einer Länge von ca. 7,9 m und einer Einbautiefe von ca. 1,60 bis 2,30 m unter Gelände ausgeführt. Damit ist die Grundstücksentwässerung bereits weitgehend vorbereitet, was Planungssicherheit sowie Zeit- und Kostenvorteile für Bauherren bietet.

Darüber hinaus wurden bereits eine Reihe von fachlichen Gutachten und notwendigen Genehmigungen eingeholt, darunter der amtliche Lageplan, die Baugenehmigung der Stadt Velbert, ein geologisches Gutachten sowie die wasserrechtliche Erlaubnis mitsamt Entwässerungskonzept. Diese Unterlagen bieten umfassende Planungssicherheit – sowohl für private Bauherren, die ihr neues Zuhause verwirklichen möchten, als auch für Investoren, die an einer sicheren Umsetzung interessiert sind.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umkreis und sind schnell erreichbar. Auch der historische Ortskern von Velbert-Langenberg lädt zum Verweilen ein und bietet zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf. Eine verkehrsgünstige Anbindung an das regionale Straßennetz sorgt für eine gute Erreichbarkeit benachbarter Städte wie Wuppertal, Essen oder Düsseldorf – ideal für Berufspendler und Familien mit vielfältigen Lebensentwürfen.

Dieses Baugrundstück bietet eine attraktive Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche oder Investitionsentscheidungen in einer nachgefragten Wohnlage von Velbert-Langenberg zu realisieren. Vereinbaren Sie einen Termin für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche ca. 830 m²
- Baufenster im amtlichen Lageplan klar definiert - ca. 14-15 m Breite und ca. 16-18 m Tiefe (ca. 220-260 m²)
- Für das Grundstück bestand bereits eine genehmigte Planung für ein Einfamilienhaus (Baugenehmigung inzwischen abgelaufen)
- Die genehmigte Planung kann als Orientierung bzw. Grundlage für eine erneute Genehmigung dienen
- Rigolenversickerung für Niederschlagswasser bereits hergestellt
- Bestandteil einer genehmigten Entwässerungsplanung
- Rigolenbreite ca. 3,0 m
- Rigolenlänge ca. 7,9 m
- Rigolenhöhe ca. 0,70 m
- Einbautiefe ca. 1,60 – 2,30 m unter Gelände
- Rückstausicherung berücksichtigt
- Deutlicher Zeit- und Kostenvorteil durch vorhandene Entwässerungsanlage
- Amtlicher Lageplan vorhanden
- Geologisches Gutachten liegt vor
- Wasserrechtliche Genehmigungen / Entwässerungsunterlagen vorhanden
- Hohe Planungssicherheit durch vorhandene Fachunterlagen
- Geeignet für Eigennutzer oder Bauherren mit individueller Planung
- Kurzfristige Neubauplanung möglich

Objektnummer: 25250043-2 - 42555 Velbert

Alles zum Standort

Velbert-Langenberg, eines der beliebtesten und historisch gewachsenen Stadtteile Velberts. Dias Grundstück liegt in einer etablierten Wohnlage mit überwiegend gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung und bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Der charmante Ortskern von Langenberg mit seinen Fachwerkhäusern, Cafés, Restaurants sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur aus: Zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie Grünflächen im Umfeld laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Die umliegenden Städte wie Essen, Wuppertal und Ratingen sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Berufspendler, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25250043-2 - 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 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: 25250043-2 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com