Velbert / Langenberg

Architektur und Natur! Landhaus-Ensemble auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26029020



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4852 m^2

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

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

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26029020
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1780
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	25.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	64.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1880

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Die Immobilie





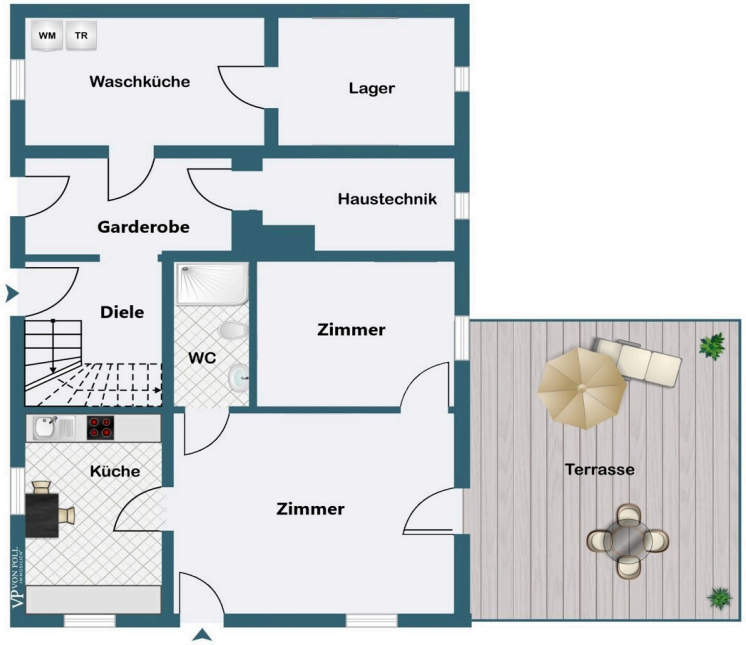
Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

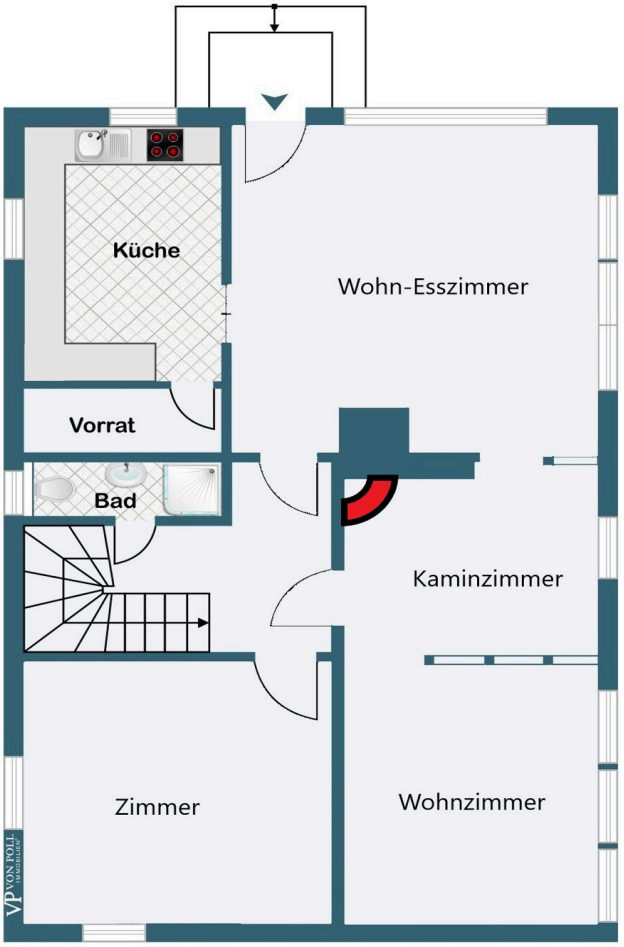
Die Immobilie

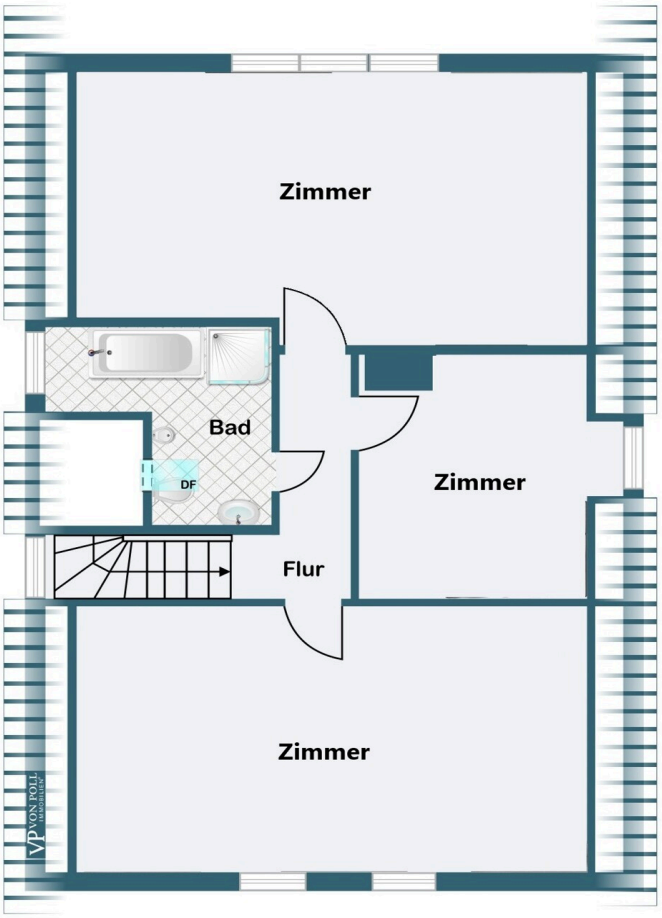


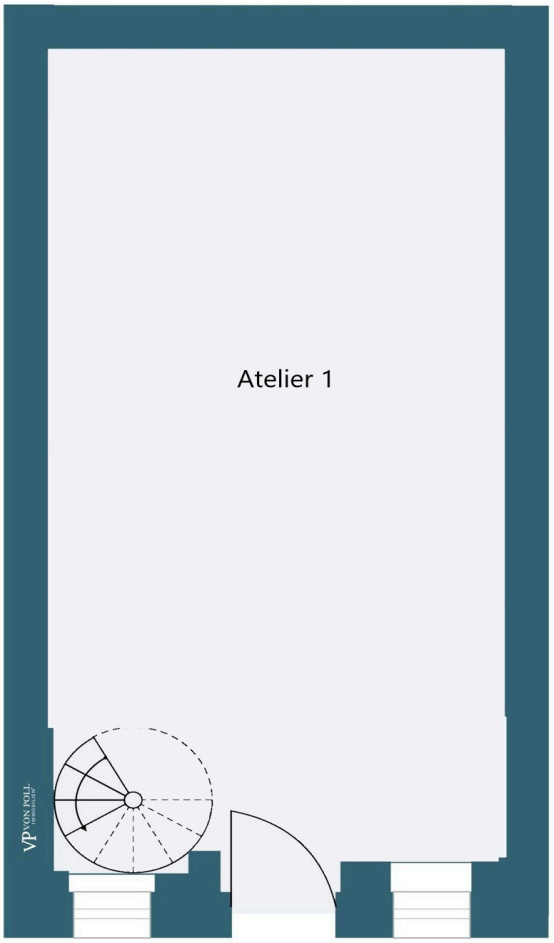
Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

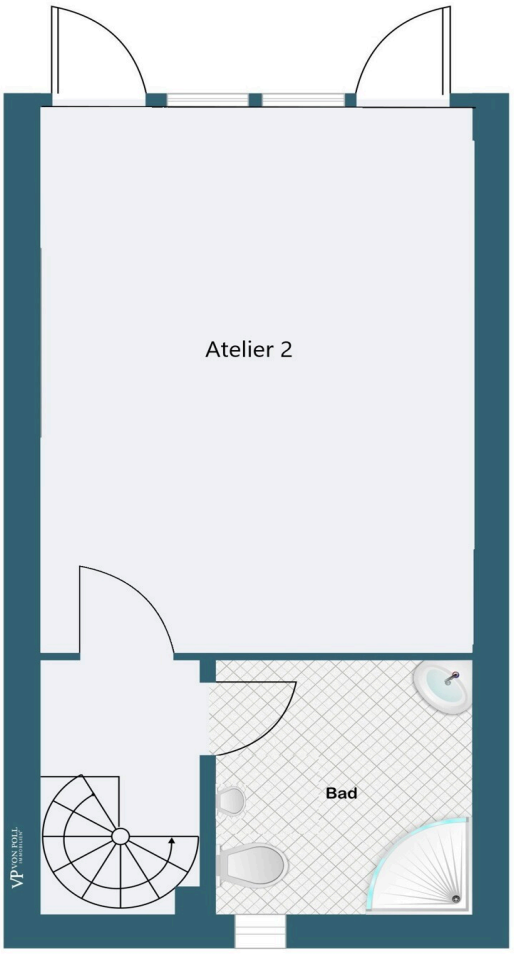
Grundrisse




Küche
Wohn-Esszimmer
Vorrat
Bad
Kaminzimmer
Zimmer
Wohnzimmer


Zimmer
Bad
DF
Zimmer
Flur
Zimmer


Atelier 1



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: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Ein erster Eindruck

Ein außergewöhnliches Landhaus-Ensemble mit Geschichte und Charakter

Das Ensemble vereint historische Architektur, aufwendigste Sanierung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Das freistehende Landhaus mit Ursprüngen um ca. 1780 wurde 1984 umfassend saniert. Es wurde als zweischaliges „Haus im Haus“ im Bergischen Fachwerkstil gebaut. Die vollständig erneuerte „Außenhülle“ in historischer Gesamtoptik umschließt eine neue „Innenhülle“, also das eigentliche „Haus im Haus“. Auch diese massive „Innenhülle” wurde vom Fundament bis zum Giebel vollständig erneuert. Der neue Zwischenraum zwischen den beiden „Schalen” wurde so konstruiert, dass er die haustechnischen Leitungen (für Elektro, Sanitär und Heizung) aufnimmt und zugleich als zusätzlicher Schutz gegen Kälte, Hitze und Schall dient. Sprossenfenster und Kachelofen unterstreichen den authentischen Charakter.
Das Ensemble wurde damals durch ein freistehendes, separates „Bergisches Backs“ ergänzt, in dem früher gebacken wurde. Es wurde ebenfalls um 1770 erbaut. 1999 wurde es als „Assoziiertes ATELIER Haus“ vollständig saniert.

Großzügiges Wohnen über mehrere Ebenen

Das Landhaus Ensemble bietet eine interessante Raumstruktur über 3 Wohngeschosse und eröffnet dabei unterschiedliche Möglichkeiten für Essen, Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Kinder, Besuch und Rückzug.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem die funktionalen Bereiche des Hauses mit Haupteingangs-Diele, Garderobe, Waschküche, Multifunktionsraum, Haustechnik-Raum und Treppenhaus.

Auf derselben Ebene ist zudem ein eigenständiges Landhaus-Apartment mit separatem Eingang integriert. Dieses Apartment verfügt über zwei Zimmer mit Echtholzparkett, eine Küche, ein Bad mit Fußbodenheizung und eine bodenbündige Dusche. Das Apartment hat eine eigene, große Terrasse. Damit bietet das Anwesen neben der Hauptwohnung auch eine attraktive Möglichkeit für eine separate Nutzung oder eine langfristige Vermietung.

Das Obergeschoss bildet einen besonders reizvollen Wohnbereich. Hier finden Sie ein schönes Wohnzimmer, einen Wohn-Essbereich, ein Zimmer mit Kachelofen und ein weiteres Zimmer zur variablen Nutzung. Die Küche, mit ihrem zusätzlichen Vorratsraum, öffnet sich zum Wohn-Essbereich. Komplettiert wird die Ebene durch ein Gäste-WC mit Dusche. Durch die unmittelbare Verbindung zum Garten entsteht eine natürliche Beziehung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Dachgeschoss gibt es drei variabel zu nutzende Zimmer. Ein voll ausgestattetes Bad ergänzt diese Etage.

Das "ATELIER Haus" – eigenständiges Kleinod mit vielseitiger Nutzung

Das Landhaus wird durch ein zweites, freistehendes Nebengebäude ergänzt. Konzipiert als
"ATELIER Haus". Äußerlich greift das Gebäude die für die Landschaft typischen Materialien und die regionale Architektursprache auf. Es fügt sich dadurch harmonisch... um weiterzulesen, fordern Sie bitte das Exposé an.

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße: ca. 4.852 m²
- Landhaus in 2-Schalen-Bauweise als "Haus im Haus"
- Wohnfläche LANDHAUS-Hauptwohnung: ca. 148,38 m²
- Wohnfläche APARTMENT: ca. 49,79 m²
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche ATELIER-Haus: ca. 47,54 m²
- Energiebedarf Landhaus: 64,2 kWh/(m²a) - Kategorie "B"
- Energiebedarf ATELIER Haus: 86,8 kWh/(m²a) - Kategorie "C"
- Hocheffiziente Wärmepumpe + Solarthermie + Pufferspeicher
- Fußböden: Überwiegend Echtholzparkett. In Bädern und Küchen: Fliesen
- Fußbodenheizung: Im ganzen ATELIER Haus und im APARTMENT-Bad
- überwiegend Kunststoff-Sprossenfenster, 2-fach Verglasung
- Kamin: "Kachel-Kaminofen" mit feuerfestem Sichtfenster
- charmantes Interieur
- praktische Detaillösungen
- Parkähnlich angelegter Garten mit Teich
- ein Findling im Hof mit Licht-Wasserspiel
- sehr vielfältige Botanik
- liebevoll angelegte Gartenarchitektur
- unverbaubare Sicht auf LANGENBERG und weit ins "Bergische Land"

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Alles zum Standort

Auf einem der Langenberger Berge, am sonnigen Südhang gelegen, präsentiert sich das voll erschlossene Landhaus-Ensemble als außergewöhnlicher Rückzugsort mit besonderer Privatsphäre. Erreichbar über eine eigene Zufahrt, eröffnet sich hier eine seltene Kombination aus Ruhe, Weite und naturnaher Alleinlage.

Unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzend, genießt das Anwesen einen unverbaubaren Panoramablick über Langenberg bis weit ins "Bergische Land". Die nahezu uneingeschränkte Aussicht verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre und macht die wechselnden Stimmungen der umliegenden Landschaft zu einem festen Bestandteil des Wohnerlebnisses.

Besonders hervorzuheben ist die Privatsphäre: Unmittelbare Nachbarbebauung ist nicht vorhanden. Zugleich befindet sich das Ensemble in angenehmer Nähe zur Stadt und verbindet damit auf einzigartige Weise die Abgeschiedenheit eines privaten Refugiums mit den Vorzügen einer stadtnahen Lage.

Die Lage verbindet naturnahes, privates Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Gymnasium, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot sind schnell erreichbar.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, weitläufige Spazier- und Wanderwege sowie der Neanderland Steig und das Naherholungsgebiet Baldeneysee unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar an der privaten Zufahrt, der S-Bahnhof Langenberg-Nierenhof ist nur rund 1,9 km entfernt. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind Essen, das Ruhrgebiet sowie Düsseldorf und Köln komfortabel erreichbar.

Lassen Sie sich vom «Landhaus Ensemble» mit seinen vielen Vorteilen begeistern!

Objektnummer: 26029020 - 42555 Velbert / Langenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com