Velbert

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit eigenem Garten und Kamin-Atmosphäre

*Objektnummer: 26250013-2*




KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert


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

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26250013-2 |
| Wohnfläche | ca. 60 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1952 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 165.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 21.05.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 132 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1990 |

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie





Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie





Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

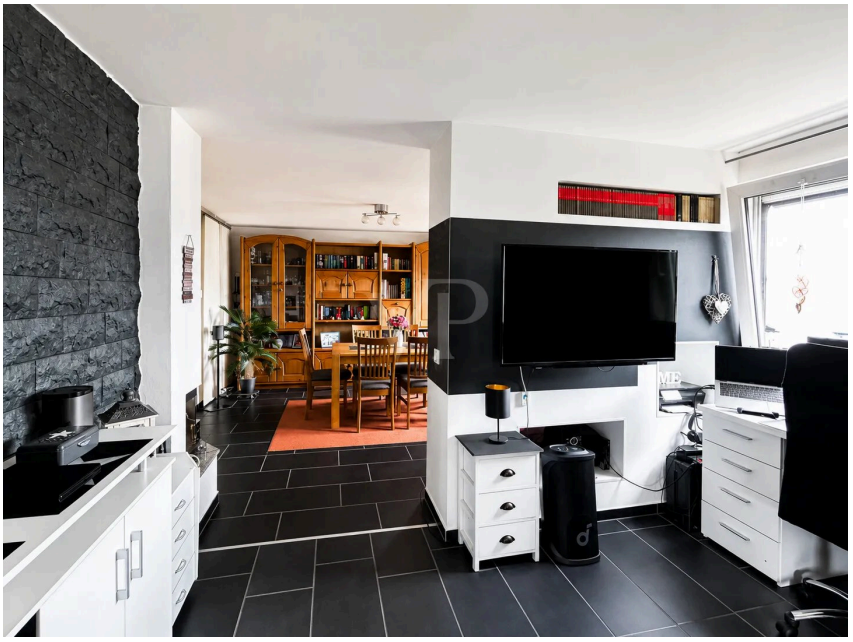
# Die Immobilie

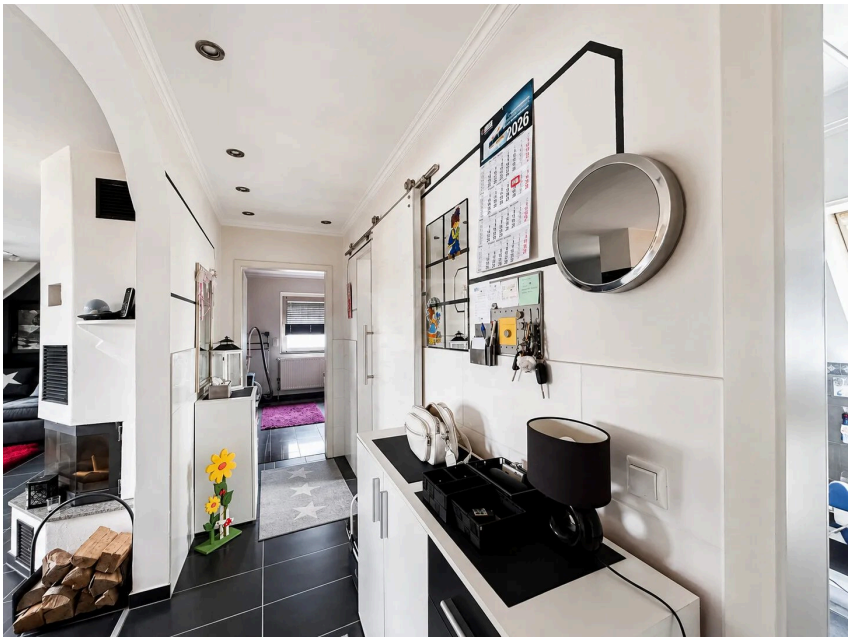




Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie





Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie





Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie





Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie





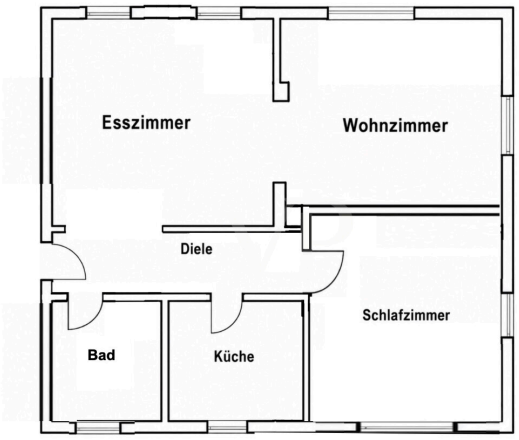
Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Die Immobilie



Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Grundrisse




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: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 60 m² ein komfortables Zuhause mit insgesamt drei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und verbindet modernen Wohnkomfort mit praktischen Ausstattungsmerkmalen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine Diele, von der aus alle weiteren Räume direkt erreichbar sind. Die Diele präsentiert sich gepflegt, mit modernen Deckenspots, hellem Anstrich und klarer Linienführung. 2011 wurden in der gesamten Wohnung neue Trockenbaudecken eingebracht, sodass ein zeitgemäßer Gesamteindruck entsteht. Die Böden im Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer und in der Diele wurden ebenfalls 2011 erneuert. Im Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer ist ein dunkler, großformatiger Fliesenboden verlegt, welcher ein elegantes Ambiente schafft und sich pflegeleicht zeigt.

Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch mit mehreren Stühlen, die Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht. Moderne Lichtinstallationen und eine freundliche Farbgestaltung unterstreichen das offene Raumgefühl. Charmant ist der Kamin, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Die Küche wurde 2011 modernisiert und fügt sich funktional wie optisch nahtlos in das Gesamtbild ein. Die Einbauküche ist modern ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche sowie zahlreiche Stauraummöglichkeiten. Die hellen Fronten, Holzoptik-Arbeitsplatten und hochwertige Elektrogeräte unterstützen das angenehme Kocherlebnis. Ein Fenster sorgt auch hier für gute Lichtverhältnisse.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das 2017 vollständig kernsanierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Diese Modernisierung hat ein altersgerechtes Bad geschaffen, das mit hochwertigen Armaturen und einer klaren Linienführung überzeugt. Das Badezimmer präsentiert sich modern mit Handtuchheizkörper und hochwertigen Sanitärobjekten.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen größeren Kleiderschrank. Große Fenster und helle Wände schaffen eine angenehme Atmosphäre, sichtbare Holzbalken verleihen dem Raum einen individuellen Charakter.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen ein zugehöriger, ausgebauter Spitzboden, der als Stauraum oder zusätzliche Nutzfläche dient, sowie ein eigenes Stück Garten, das die Wohnung um einen attraktiven Außenbereich ergänzt.

Die Haustechnik wurde kontinuierlich erneuert. So wurde 2017 eine neue Gas-Etagenheizung inklusive Steuerungsgerät installiert. In den vergangenen Jahren wurden außerdem die Sockelfläche am Haus ausgeschachtet und eine neue Dämmung samt Abdichtung angebracht. Im Jahr 2025 ist eine umfassende Fassadensanierung vorgesehen, einschließlich neuer Armierung, Oberputz und Anstrich auf dem bestehenden Wärmedämmverbundsystem.

Ein durchdachter Grundriss, moderne Haustechnik, regelmäßige Instandhaltung sowie attraktive Ausstattungsdetails machen diese Dachgeschosswohnung zu einer wertigen Immobilie für den Eigenbedarf oder als zusätzliche Wohnoption. Der Grundriss zeigt eine praktische Raumaufteilung mit guter Trennung von Wohn- und Ruhebereich.

Wenn Sie sich für das Wohnen mit Wohlfühlfaktor interessieren und Wert auf eine gepflegte, moderne Ausstattung legen, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Ausstattung und Details

Highlights:
-Eigenes Stück Garten
-Kamin
-Spitzboden zugehörig zur Wohnung
-Neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Zur Selbstnutzung oder auch als Kapitalanlage möglich
2011:
Neue Böden in Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer und Diele
Neue Küche
Neue Trockenbaudecken in der gesamten Wohnung
2016
Sockelfläche am Haus ausgeschachtet
Neue Dämmung und Abdichtung am Haus
2017
Einbau einer neuen Gas Etagenheizung (Inkl. Steuerungsgerät)
2025
Fassadensanierung (Aufbringen einer neuen Armierung auf WDVS-System inkl. Oberputz und Anstrich)
Kernsanierung Badezimmer und Entstehung eines altersgerechten Badezimmers

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 Velbert

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich naturnaher Lage von Velbert-Mitte. Velbert liegt landschaftlich reizvoll am nördlichen Rand des Bergischen Landes und verbindet die Vorzüge einer gut ausgestatteten Stadt mit einer ausgesprochen grünen Umgebung.

Wälder, Wiesen und Bachauen prägen das Landschaftsbild und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung.
Ein besonderer Pluspunkt für Naturliebhaber ist der Langenhorster Wald, der sich hervorragend für Spaziergänge, Joggingrunden und ausgedehnte Wanderungen eignet. Der rund 10 km lange Velberter Rundwanderweg „Vom Kleineisen zur Sicherheit“ führt unter anderem durch den Herminghauspark, Teile der Innenstadt und den Langenhorster Wald und verbindet damit städtisches Leben und Natur auf abwechslungsreiche Weise.

Darüber hinaus bietet die Region ein umfangreiches Wander- und Radwegenetz. Der neanderland STEIG führt durch das Velberter Stadtgebiet und erschließt die abwechslungsreiche niederbergische Landschaft. Für Radfahrer, Spaziergänger und sportlich Aktive bietet zudem der PanoramaRadweg niederbergbahn eine attraktive Möglichkeit, die Umgebung auf der ehemaligen Bahntrasse naturnah zu erkunden. Der Radweg verbindet unter anderem Velbert mit Heiligenhaus, Wülfrath und Haan.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Velberter Innenstadt. Velbert-Mitte bildet das soziale, kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Stadt und bietet eine vielfältige Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Auch Wochenmärkte und regelmäßige Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges innerstädtisches Umfeld.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar. In Velbert stehen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch für Familien bietet der Standort eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Kindertagesstätten und einem breit aufgestellten Schulangebot.
Die Stadt verfügt über zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen sowie weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Über das regionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen in Richtung Wülfrath, Wuppertal, Heiligenhaus und Essen. Der öffentliche Nahverkehr bindet Velbert-Mitte über den Zentralen Omnibusbahnhof an das regionale Verkehrsnetz an; verschiedene Buslinien sorgen für Verbindungen innerhalb Velberts sowie in die umliegenden Städte.

Die Lage verbindet somit die Vorteile eines urbanen Wohnstandortes mit der besonderen Naturverbundenheit des Niederbergischen Landes.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und weitere Einrichtungen sind ebenso gut erreichbar wie weitläufige Grünflächen, Wälder und attraktive Wander- und Radwege – eine gelungene Kombination aus zentralem Wohnen und naturnaher Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 26250013-2 - 42551 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: 26250013-2 - 42551 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