Velbert

Vielseitiges Drei-Familienhaus mit sonnigem Garten und modernem Charme in beliebter Lage

Objektnummer: 26250023



KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 407 m²

Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

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

Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Auf einen Blick

Objektnummer	26250023
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3

Kaufpreis	610.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet Ihnen ca. 200 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 407 m² und vereint zahlreiche Modernisierungen, eine solide Massivbauweise sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch drei rechtlich getrennte Eigentumswohnungen auf drei Etagen.

Das gepflegte Anwesen befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage. Schon beim Betreten des Hauses über den modern gestalteten Treppenaufgang mit anthrazitfarbenen Stufen, eingefasst von einem stilvollen Metallgeländer und flankiert von gepflegten, begrünten Beeten entsteht ein einladender Eindruck. Die helle und lichtdurchflutete Fassade mit frischem Außenanstrich unterstreicht die attraktive Optik des Hauses.

Auf insgesamt drei Etagen verteilen sich sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie drei Badezimmer, die individuelle Rückzugsmöglichkeiten und viel Freiraum bieten. Besonders hervorzuheben ist die 2016 erfolgte Sanierung des Erdgeschosses und die einem vollständig erneuerten Badezimmer im Erdgeschoss sowie Fenster im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Im Jahr 2024 wurden zudem Fenster und Balkon im Dachgeschoss erneuert. Das Dachgeschoss verfügt über eine 2022 sanierte Loggia, die zusätzlichen Komfort schafft.

Im Erdgeschoss lädt eine sonnige Terrasse mit Markise zum Verweilen ein und bietet einen angenehmen Übergang in den sorgfältig angelegten Garten, der durch einen 2024 frisch errichteten blickdichten Zaun Privatsphäre garantiert. Das Grundstück bietet insgesamt vier Stellplätze, davon drei Außenstellplätze und eine große Garage.

Die Ausstattung umfasst Gas-Etagenheizungen, was eine individuelle Steuerung der Heizkosten pro Wohnung ermöglicht. Zusätzlich steht Ihnen in jeder Wohnung ein Kamin zur Verfügung, sodass angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre entstehen können. In jeder Einheit ist bereits eine Einbauküche vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Wasch- und Trockenraum, eine Sauna mit neuer Dusche (2022), ein zusätzliches WC sowie ein Kellerraum, der als Bar bzw. Partyraum genutzt werden kann – ideal für gesellige Stunden.

Die Raumaufteilung lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu. Die aktuellen Kaltmieten liegen bei 750 Euro zzgl. 70 Euro für den Stellplatz im Erdgeschoss, 650 Euro für das 1. Obergeschoss und 530 Euro für das Dachgeschoss.

Das Mehrfamilienhaus bietet Ihnen vielseitige Nutzungsperspektiven in einer

zeitgemäßen Immobilie – eine ideale Gelegenheit für Familien oder Investoren, die Wert auf eine gesuchte Lage und gepflegtes Wohnen legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem besonderen Angebot.

Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Ausstattung und Details

- Baujahr: 1976
- Massivbauweise
- Drei Etagen
- Drei rechtlich getrennte Eigentumswohnungen
- Grundstück: ca. 407 m²
- Wohnfläche: ca. 200 m²
- Nutzfläche: ca. 100 m²
- Erdgeschoss 2016 vollständig saniert
- Badezimmer im Erdgeschoss 2016 vollständig erneuert
- Fenster im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss 2016 erneuert
- Balkon im 1. Obergeschoss 2016 saniert
- Loggia im Dachgeschoss 2022 saniert
- Neue Dusche im Saunabereich 2022 eingebaut
- Treppenhaus renoviert
- Haus und Gartenzugang von der Garage aus
- Haus erhielt einen neuen Außenanstrich
- 2024 Fenster und Balkon im Dachgeschoss erneuert
- 2024 Errichtung eines Blickdichten Zauns im Garten
- Garten
- Drei Außenstellplätze
- Eine große Garage
- Insgesamt vier Stellplätze
- Gas-Etagenheizungen
- Zusätzlich ein Kamin in jeder Wohnung
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einbauküchen vorhanden
- Wasch- und Trockenraum
- Sauna mit Dusche im Keller
- Kellerbar beziehungsweise Partyraum
- WC im Keller
- Große Garage
- Kaltmiete Erdgeschoss 750.- Euro Zzgl. Stellplatzmiete 70.- Euro
- Kaltmiete 1. OG. 650.- Euro
- Kaltmiete DG. 530.- Euro

Objektnummer: 26250023 - 42551 Velbert

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im Velberter Stadtteil Langenhorst. Das Haus liegt in einer wenig befahrenen Nebenstraße und ist von einem grünen, gepflegten Wohnumfeld geprägt. Langenhorst bildet den nördlichsten Stadtteil von Velbert und grenzt unmittelbar an das Essener Stadtgebiet.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in kurzer Entfernung. Auch weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und das Zentrum von Velbert liegen nur wenige Kilometer entfernt. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine schnelle Fahrt in die Velberter Innenstadt.

Über die nahe gelegenen Autobahnen A44, A46 und A535 bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen in das Ruhrgebiet sowie nach Essen, Wuppertal und Düsseldorf. Die Lage verbindet damit ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Mehrgenerationenhaushalte.

Objektnummer: 26250023 - 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: 26250023 - 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