Velbert

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Balkon und Gartenglück

Objektnummer: 2625003-2



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 358 m²

Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

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

Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Auf einen Blick

Objektnummer	2625003-2
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

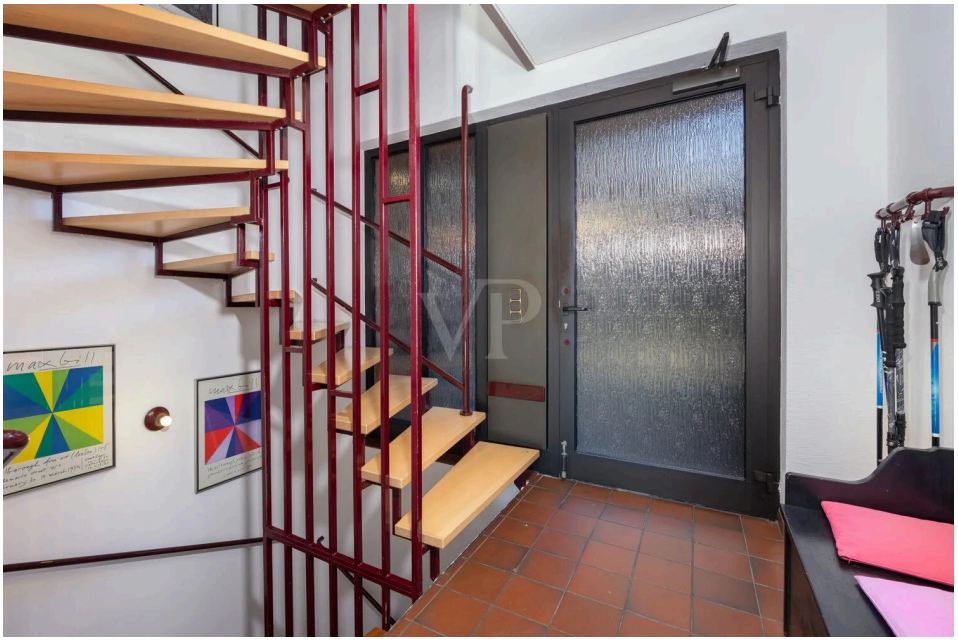
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	103.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

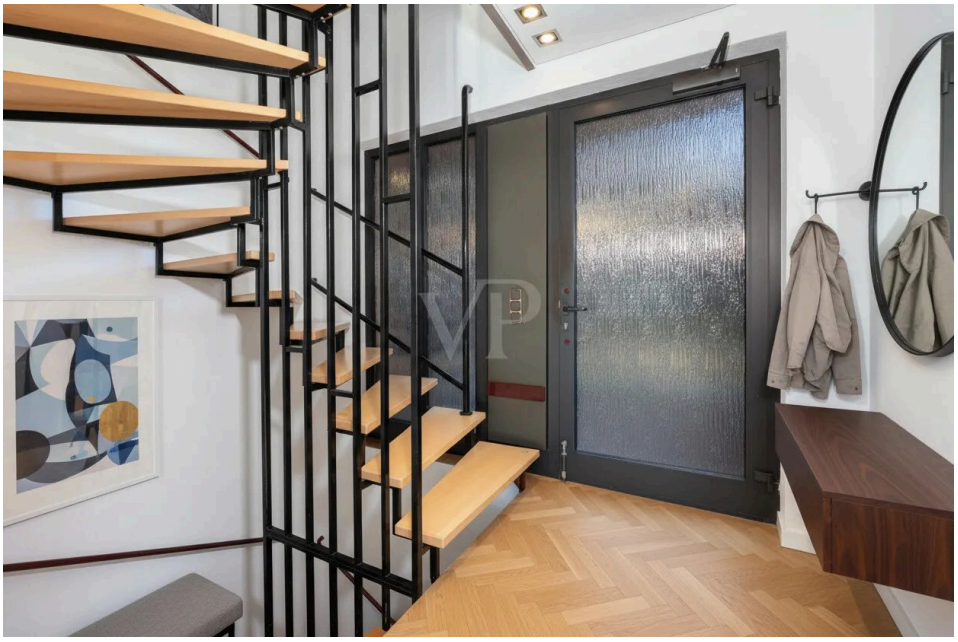
Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie

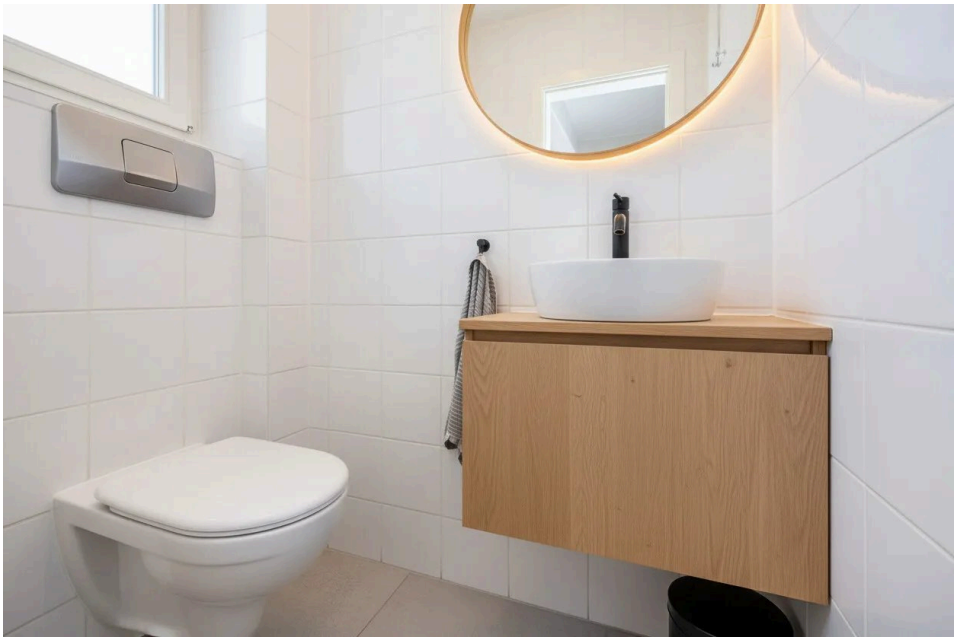




Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

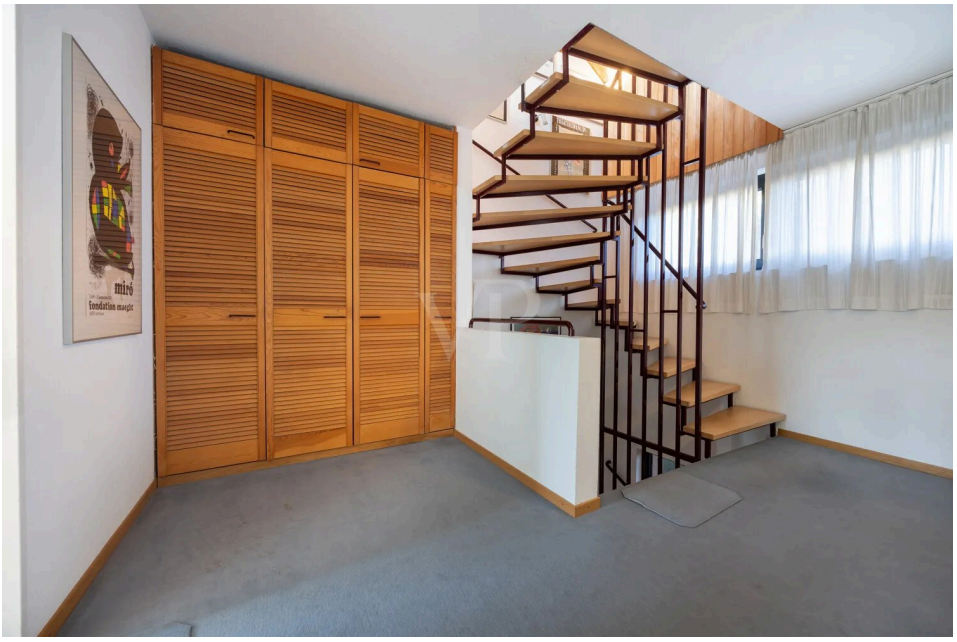
Die Immobilie

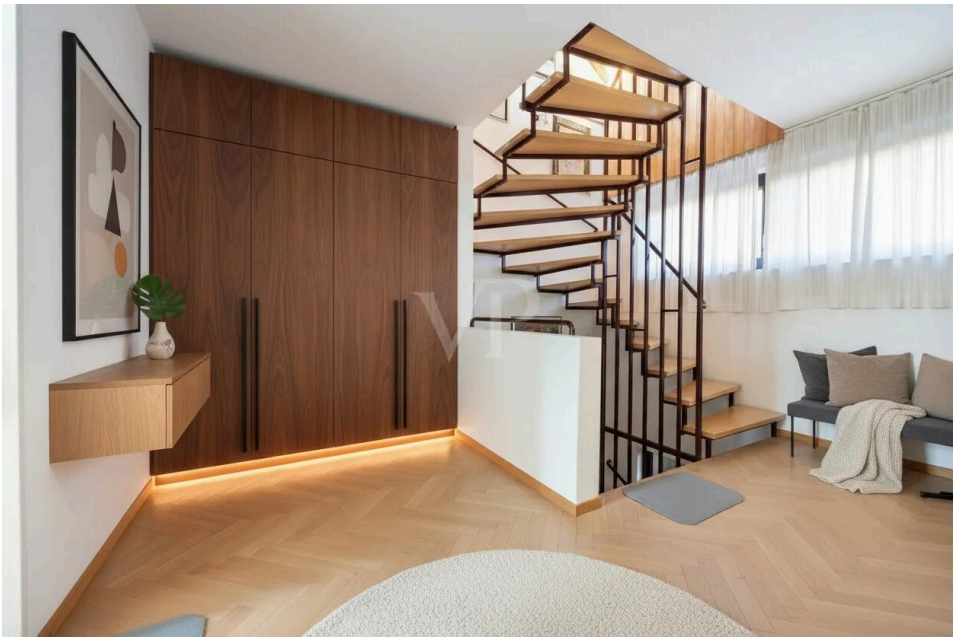




Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie

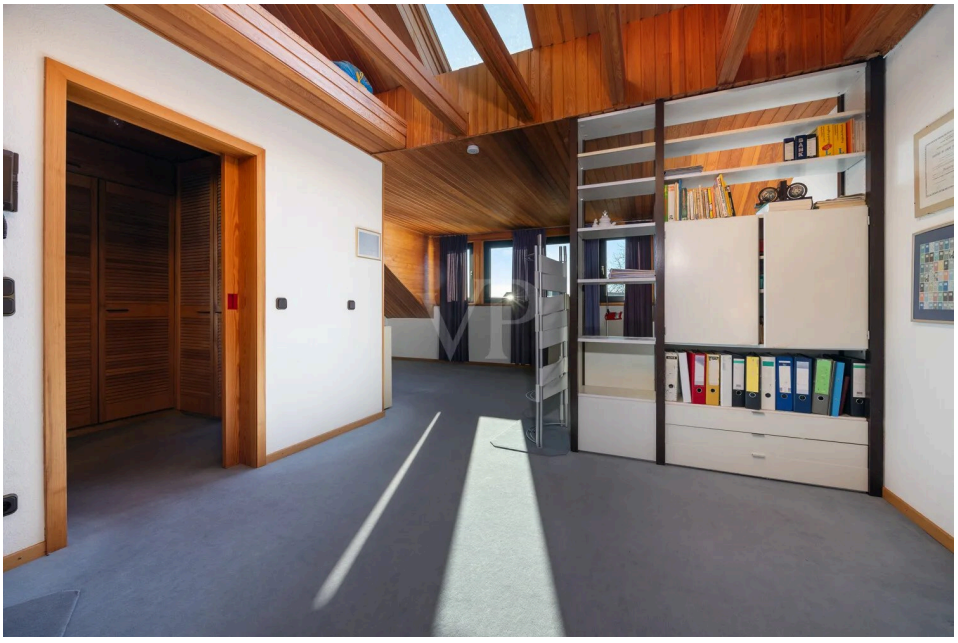




Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie

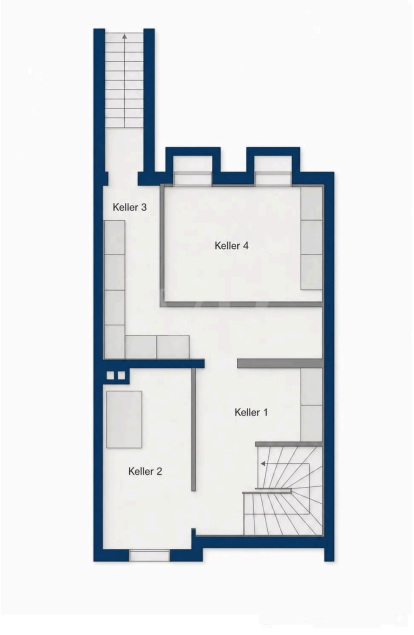




Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

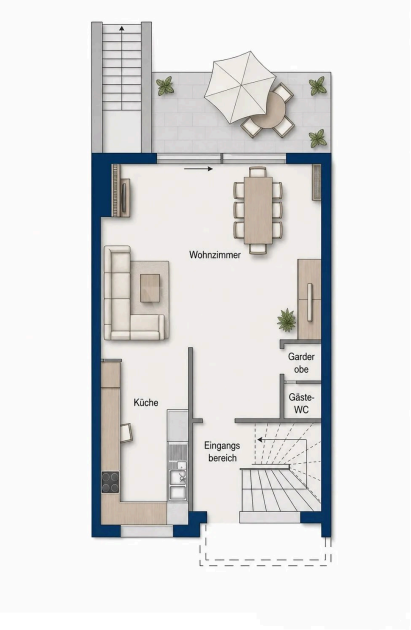
Die Immobilie

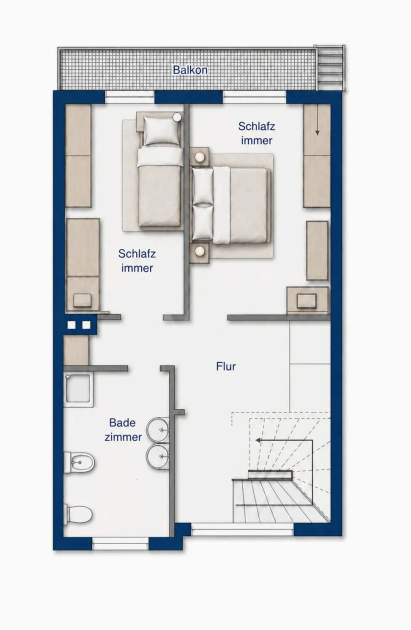




Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie





Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Die Immobilie



Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und insgesamt vier Zimmern ideale Bedingungen für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das 1984 errichtete Objekt steht auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 358 m². Die Fläche setzt sich zusammen aus dem Grundstück des Hauses mit ca. 263 m² sowie anteiligen Flächen von etwa 95 m² für Garage, Stellplätze und Treppenabgang.
Das Haus bietet durch seine Bauweise Flexibilität für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt mit einem direkten Zugang vom Garten zum angrenzenden Spielplatz – ein Merkmal, das insbesondere für Familien mit Kindern interessant ist. Ein kleiner Teil eines weiteren Flurstücks (Nr. 603) wurde von den Eigentümern zusätzlich angepachtet. Hierbei handelt es sich um den Zugang zwischen dem Garten und dem angrenzenden Spielplatz. Die Kosten hierfür belaufen sich auf knapp 25 Euro jährlich; ein entsprechender Pachtvertrag liegt vor. Die angegebene Grundstücksgröße bleibt hiervon jedoch unberührt. Der Pachtvertrag kann auf Wunsch weitergeführt werden.

Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag, sodass morgendliche Abläufe und Abendrituale entspannt gestaltet werden können. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, eine Küche und ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang sowie ein angrenzendes Badezimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss steht ein großzügiges Studio zur Verfügung, das in der Vergangenheit sowohl als Schlaf- als auch als Arbeitsbereich genutzt wurde. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Ankleide sowie ein eigenes Badezimmer.
Diese durchdachte Raumaufteilung schafft vielfältige Möglichkeiten hinsichtlich Nutzung und Gestaltung.

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Bereits 2008 wurden die Teppichböden sowie die Treppenstufen erneuert. 2010 erfolgte die Neugestaltung der Terrasse, wodurch der Außenbereich zusätzlich aufgewertet wurde. Im Jahr 2011 wurde eine neue Küche inklusive hochwertiger Siemens-Geräte eingebaut; zudem erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. 2013 wurde die Terrassentür im Wohnzimmer erneuert, 2014 folgte der Austausch der Balkontüren im 1. Obergeschoss (Kinderzimmer). 2016 wurde der Holzbalkon erneuert sowie die Scheibe der Wohnzimmer-Schiebetür ersetzt. Die Dachpappe der Garage wurde 2020 erneuert. Zuletzt wurde 2021 das Zentral-Steuergerät der Nachtspeicher-Fußbodenheizung modernisiert, wodurch die Steuerung und Effizienz der

Heizungsanlage optimiert wurde.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verbindet die Vorzüge eines eigenen Hauses mit der Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und infrastrukturellen Angeboten der Umgebung. Die Anordnung der Schlafzimmer und die zusätzlichen Räume bieten ein hohes Maß an Flexibilität für Paare, Familien oder zur individuellen Nutzung.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als vielseitiges, moderne Anforderungen erfüllendes Zuhause mit gepflegten Außenanlagen, funktionaler Aufteilung und ansprechender Ausstattung. Ergänzt durch die fortlaufend durchgeführten Modernisierungen und die Nähe zum Spielplatz eignet sich das Haus ideal für verschiedene Lebenssituationen.

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Ausstattung und Details

- Wohnfläche: ca. 130 m²
- Grundstücksfläche des Hauses 263 m²
- weitere anteilige Grundstücksflächen für Garage, zwei Stellplätze und Treppenabgang: ca. 95 m²
- Grundstücksfläche: insgesamt 358 m²
- Garten in Südausrichtung
- Baujahr 1984
- Zwei Badezimmer
- Ein Gäste-WC
- Drei Schlafzimmer
- Ein Wohnzimmer
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- Zwei Stellplätze und eine Garage
- Spielplatz angrenzend zum Grundstück

Modernisierungsmaßnahmen:

- Zentral-Steuergerät Nachtspeicher Fußbodenheizung 2021
- Dachpappe Garage erneuert 2020
- Erneuerung Holz Balkon 2016
- Neue Scheibe Wohnzimmer Schiebetür 2016
- Neue Balkontüren 1. OG (Kinderzimmer) 2014
- Neue Terassentür WZ 2013
- Neue Küche inkl. Siemens-Geräte 2011
- Fassadenanstrich 2011
- Terasse neu 2010
- Teppichböden und Treppenstufen neu 2008

Objektnummer: 2625003-2 - 42555 Velbert

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Velberter Stadtteil Langenberg. Das Umfeld ist geprägt von überwiegend gepflegter Wohnbebauung, verkehrsarmen Anliegerstraßen sowie viel Grün in der direkten Umgebung. Die Lage verbindet eine angenehme, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer guten Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur und der umliegenden Städte.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. In Langenberg stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, die eine schnelle Verbindung in die Velberter Innenstadt sowie nach Essen, Wuppertal und Heiligenhaus ermöglichen.
Der nahegelegene Bahnhof Velbert-Langenberg ist Teil der S-Bahn-Linie S9 sowie des Regionalexpresses RE49. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Essen, Bottrop, Wuppertal und Hagen. Die Fahrzeit zum Essener Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten, nach Wuppertal rund 20 bis 25 Minuten.
Auch die Autobahnanbindung ist günstig: Die Anschlussstellen der A44 in Richtung Essen/Düsseldorf sowie die A535 Richtung Wuppertal sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dadurch besteht eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet, die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie das bergische Städtedreieck.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Langenberg sowie in der Velberter Innenstadt. Hier finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und weitere Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute medizinische Versorgung mit Ärzten verschiedener Fachrichtungen und Apotheken im Stadtteil und den angrenzenden Ortsteilen.
Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Langenberg und den benachbarten Stadtteilen vorhanden und gut erreichbar. Schul- und Kindergartenwege können je nach Einrichtung teilweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Bus zurückgelegt werden.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten. Die hügelige, waldreiche Umgebung rund um Langenberg bietet zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie Möglichkeiten zum Radfahren und für sportliche Aktivitäten im Freien. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportvereine, Spielplätze und verschiedene kulturelle Angebote im historischen Ortskern von Langenberg.

Objektnummer: 2625003-2 - 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: 2625003-2 - 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