

Velbert

# Drei-Familienhaus in guter Wohnlage von Birth

*CODICE OGGETTO: 25250006*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25250006	Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1926		
Garage/Posto auto	5 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2029	Consumo energetico	233.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1926

CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert

## La proprietà

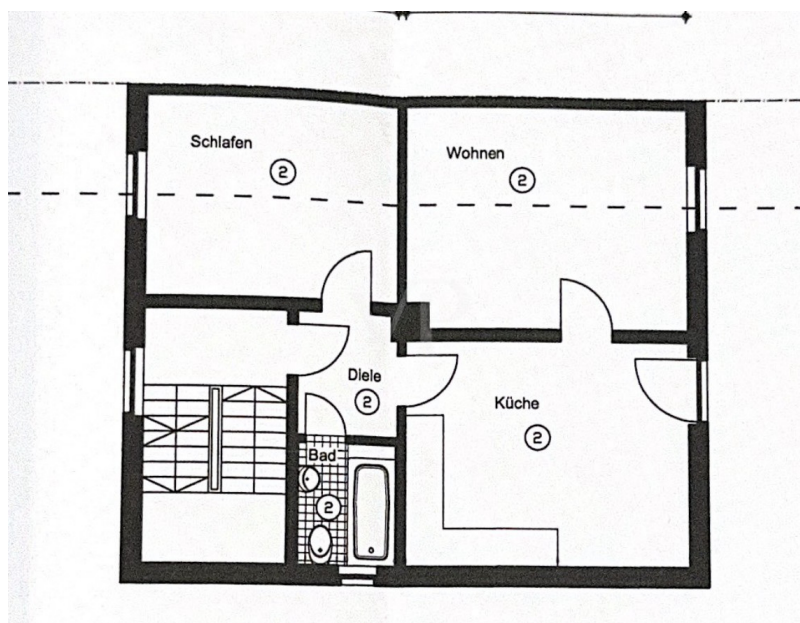
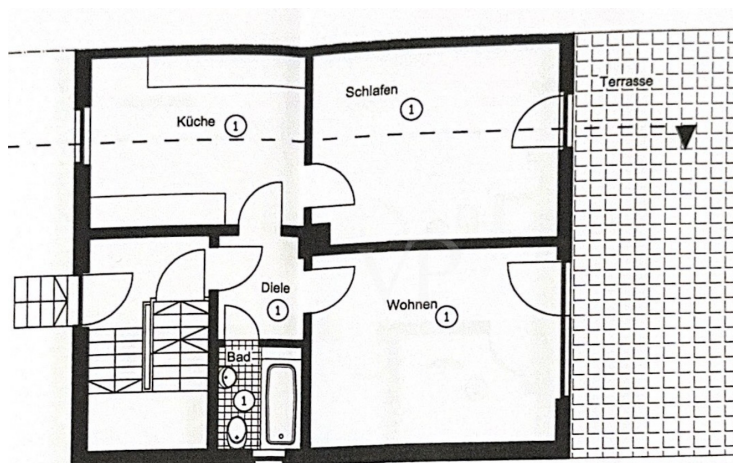


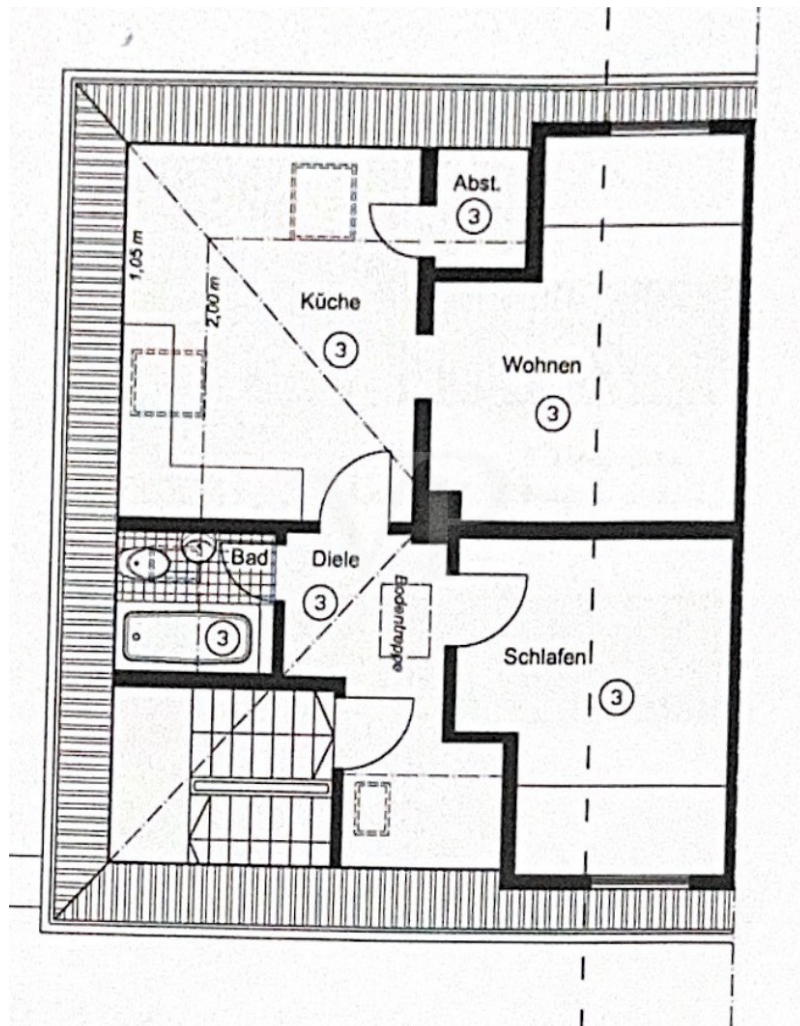
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1926 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt drei Wohneinheiten. Die Immobilie steht auf einem ca. 520 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist aufgrund ihrer Größe und Aufteilung vielseitig nutzbar. Jede Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, Wohnzimmer und Küche, was eine komfortable Nutzung für mehrere Parteien oder eine größere Familie ermöglicht. Die funktionale Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ob ein Garten zum Anbau von Pflanzen oder Platz für Freizeitaktivitäten – hier sind verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Durch die regelmäßige Instandhaltung wurde der Wert und die Nutzbarkeit des Hauses erhalten. **\*\*Fazit:\*\*** Dieses Mehrfamilienhaus bietet mit seinen sechs Zimmern, drei Schlafzimmern und drei Badezimmern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung machen es zu einer attraktiven Immobilie für Eigennutzer oder Mehrgenerationenwohnen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Aktive Baugenehmigung für Balkone vorhanden! Es besteht die Option 5 Garagen zu einem Preis von je 22.000,-€ zu erwerben.



**CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert**

## Dettagli dei servizi

Alle Wohneinheiten sind vermietet, wobei die Erdgeschosswohnung mit einem lebenslangen Wohnrecht für eine 84jährige Dame mit verkauft wird.  
Eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen liegt vor.  
Abgeschlossenheitsbescheinigungen für alle Wohnungen u. alle Garagen liegen vor.  
Isolierverglaste Kunststoff-Fenster  
Ein Kellerraum pro Wohneinheit  
Waschküche im Keller  
Gemeinsame Nutzung der Heizung mit dem Nachbarhaus  
Wohnung im Ergeschoss mit ca. 25 m<sup>2</sup> großer Terrasse

**CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Schulen und Kitas liegen in erreichbarer Nähe, sodass sich das Haus auch für Familien eignet. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aller Art befinden sich ganz in der Nähe. Die über die Autobahnanbindung A535/A44 erreichen Sie die umliegenden Großstädte Essen und Wuppertal in wenigen Autominuten.

**CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 233.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25250006 - 42549 Velbert**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)