Velbert

Drei-Familienhaus in guter Wohnlage von Birth

??????? ????????: 25250006

???? ??????: 270.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 338 m²

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

?? ??? ?????

??????? ????????	25250006
?????????	ca. 160 m²
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1926
????? ??????????	5 x ??????

???? ??????	270.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.03.2029
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	233.38 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1926

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

?? ???????

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

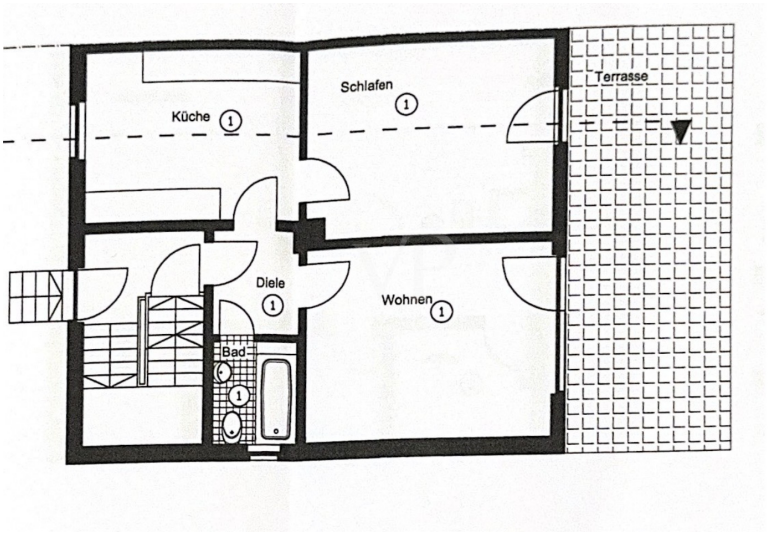
?? ???????

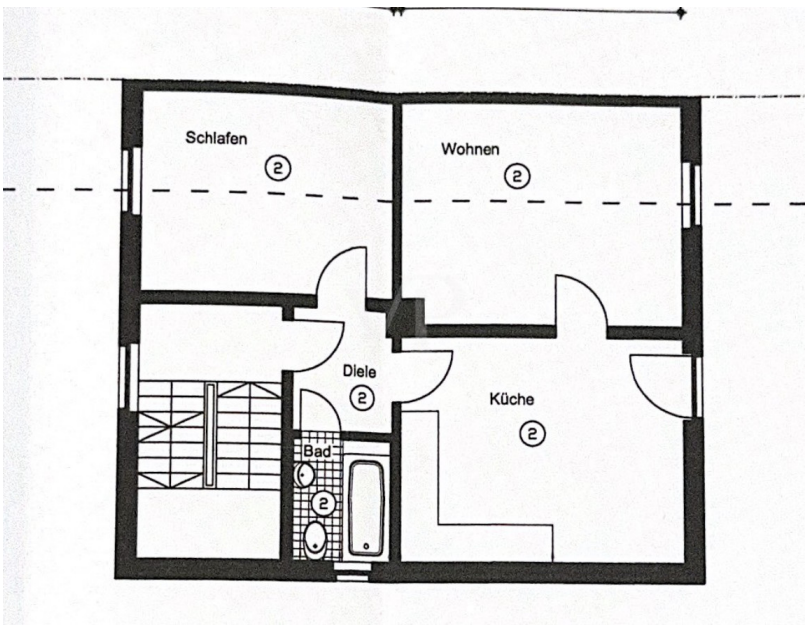
??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

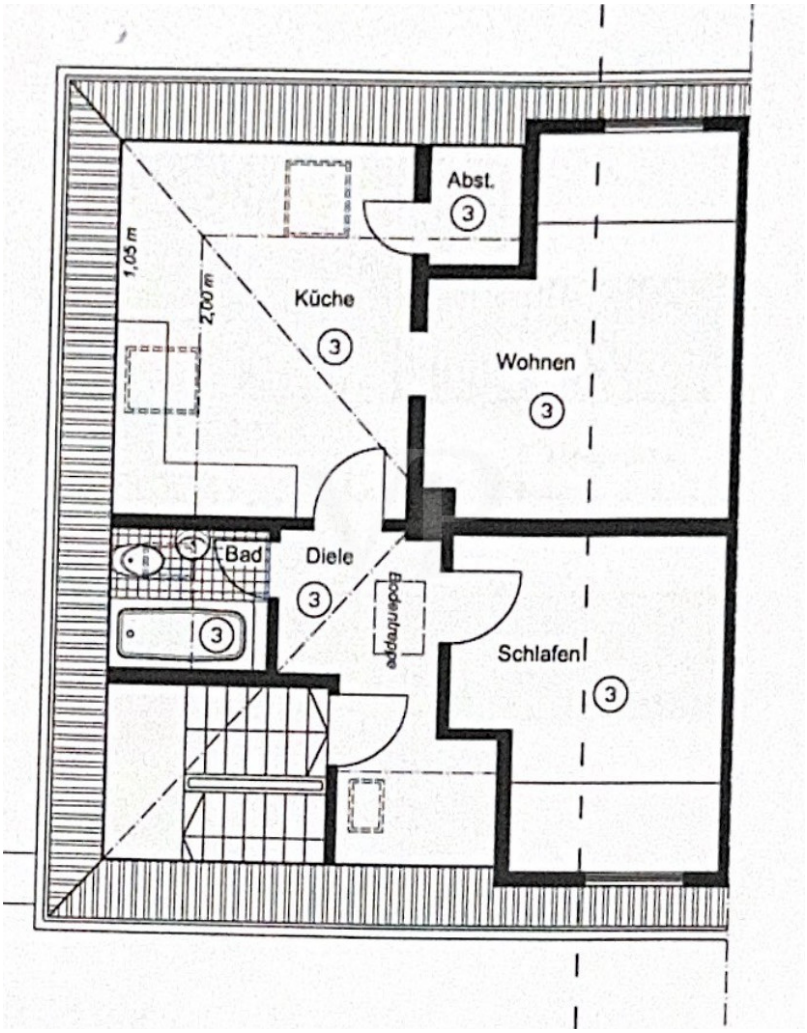
?? ???????

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

??????






Abst.
3
1,05 m
2,00 m
Küche
3
Wohnen
3
Bad
3
Diele
3
Bodenklappe
Schlafen
3

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1926 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt drei Wohneinheiten. Die Immobilie steht auf einem ca. 520 m² 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 m² 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.

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

????????????? ??? ???????

Alle Wohneinheiten sind vermietet, wobei die Erdgeschosswohnung mit einem lebenslangen Wohnrecht 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 m² großer Terrasse

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

??? ??? ??? ?????????

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. Einkaufmöglichkeiten, 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.

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 233.38 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25250006 - 42549 Velbert

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com