

Velbert

# 60er Jahre treffen Moderne - Modernisiertes Architektenhaus mit Geschichte

Objektnummer: 242500251



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

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

Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 242500251                 |
| Wohnfläche   | ca. 250 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 799.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Ein erster Eindruck

In Ihrem neuen Zuhause genießen Sie einen Weitblick über Velbert! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 250 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen und uneinsehbaren Grundstück von rund 1200 m<sup>2</sup> als herausragendes Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 große Schlafzimmer (eines der Zimmer kann, wie ursprünglich vorgesehen, in zwei separate Räume unterteilt werden) sowie 2 Badezimmer. Highlight sind die drei Terrassen (Ausrichtung: Ost - Süd - West), sowie die große Dachterrasse. Es lässt sich zu jeder Tageszeit eine sonniges Plätzchen finden. Diese Anordnung bietet nicht nur ausreichend Platz für die Familie, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Ausstattung des Hauses zeugt von höchster Qualität und spiegelt sich in zahlreichen Modernisierungen der letzten Jahre wieder. Besonders hervorzuheben ist die Sanierung des Balkons, die mit hochwertigen Fliesen und einem stabilen Stahlgeländer realisiert wurde. Zusätzlich wurden neue Fenster installiert, die Elektrik im Erdgeschoss vollständig erneuert und eine moderne Küche geschaffen. Ein erhöhter Einbruchschutz sorgt zudem für ein Höchstmaß an Sicherheit. Die Parkettböden, ein wichtiges Merkmal gehobener Ausstattung, wurden sorgfältig versiegelt und abgeschliffen, sodass sie in erstklassigem Zustand erstrahlen. Alle Wände sind kürzlich gestrichen worden und verleihen den Räumen eine zeitgemäße und ansprechende Atmosphäre. Im Obergeschoss lädt eine neu gestaltete Bibliothek zum Lesen und Entspannen ein, während das modernisierte Gäste-WC den neuesten Standards entspricht. Die effiziente Öl-Zentralheizung gewährleistet neben dem Kaminofen und den zwei Kaminen eine wohlige Wärme im gesamten Haus. Der Einsatz hochwertiger Materialien und die regelmäßige Instandhaltung garantieren einen hohen Wohnkomfort, der den Ansprüchen einer anspruchsvollen Käuferschaft in vollem Umfang gerecht wird. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Haus durch seine gehobene Ausstattungsqualität besticht, hier wurden geschickt originale Stilelemente der 60er Jahre (z.B. das Herrenzimmer, mit originalen Bücherregalen) mit Modernen kombiniert. Diese Immobilie ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Zuhause, das viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Sie ist einzugsbereit und wartet auf neue Besitzer, die ihre Zukunft in dieser hochwertigen Umgebung gestalten möchten. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich einen eigenen Eindruck von den vielen Vorzügen dieser Immobilien zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Ausstattung und Details

Übersicht Sanierungen:

2012

Balkon: Fliesenarbeiten

Balkon-, Terrassengeländer: Stahlbau

Neue Fenster

Neue Terrassentür Küche

Neue Heizung - Ölbrenner

Dach Sanierung: Dachterrasse Herrenzimmer

Dachrinne Herrenzimmer

Neue Elektrik Installation EG

Neue Küche

Stahlträger Küche/Esszimmer

Einbruchschutz

2015

Dachsanierung

2019

Sanierung Esszimmer

2020

Anschluss Glasfaser

2015-2021

Versiegelung und Abschleif aller Parkettböden

Anstrich aller Wände

Errichtung Bibliothek im Obergeschoss

2022

Sanierung Gäste-WC

Objektnummer: 242500251 - 42549 Velbert

## Alles zum Standort

Das Architektenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, bietet viel Privatsphäre und einen wunderbaren und grünen Weitblick. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Velbert-Mitte, dem Herzen der Stadt Velbert. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Velbert-Mitte bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Buslinien und schnellen Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Wuppertal, Essen und Düsseldorf. Auch die Autobahnen A44, A46 und A535 sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für Berufspendler als auch für Privatpersonen gewährleistet. Der Ausbau der Autobahn A44 befindet sich in den letzten Zügen, sodass z.B. der Düsseldorfer Flughafen schnell erreichbar (ca. 15 Minuten) sein wird. Die Stadt Velbert ist bekannt für ihre familienfreundliche Atmosphäre. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünflächen wie der Herminghauspark laden zu Erholung und Spaziergängen ein. Die Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Freizeitmöglichkeiten macht Velbert-Mitte zu einer attraktiven Wohn- und Geschäftslage.



Objektnummer: 242500251 - 42549 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: 242500251 - 42549 Velbert

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)