

Velbert

# Ihr neues Smart Home in Langenberg

???????? ??????????: 25250025



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

???? ??????: 479.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 150 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ??? ??????

|                       |                      |                      |                       |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ??????? ?????????     | 25250025             | ????? ??????         | 479.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 120 m²           | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????             | 5                    |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???        | 4                    |                      | MwSt.) des            |
| ??????????            |                      |                      | beurkundeten          |
|                       |                      |                      | Kaufpreises           |
| ?????????             | 1                    | ????? ?????????????? | 2022                  |
| ????? ??????????????  | 2018                 | ???????              | WC ????????????,      |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????????     |                      | ?????                 |
|                       | ?????? ????????????, |                      |                       |
|                       | 1 x ???????          |                      |                       |

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

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

|                    |            |                      |               |
|--------------------|------------|----------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ?????      | ?????????????????    | BEDARF        |
| ?????????????      | 07.12.2026 | ?????????????        |               |
| ?????????????????? |            | ??????? ???????      | 42.50 kWh/m²a |
| ??????? ???        |            | ?????????????        |               |
| ????? ???????????? | ??????     | ?????????????        | A             |
|                    |            | ????????????????     |               |
|                    |            | ?????????????        |               |
|                    |            | ????? ?????????????? | 2016          |
|                    |            | ?????????? ?? ??     |               |
|                    |            | ?????????????        |               |
|                    |            | ??????????????????   |               |

???????? ?????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ???????



??????? ???????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ???????



???????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ?????????



???????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ?????????



??????? ???????? : 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



??????? ???????? : 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



??????? ???????? : 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



??????? ???????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ????????



???????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

?? ?????????



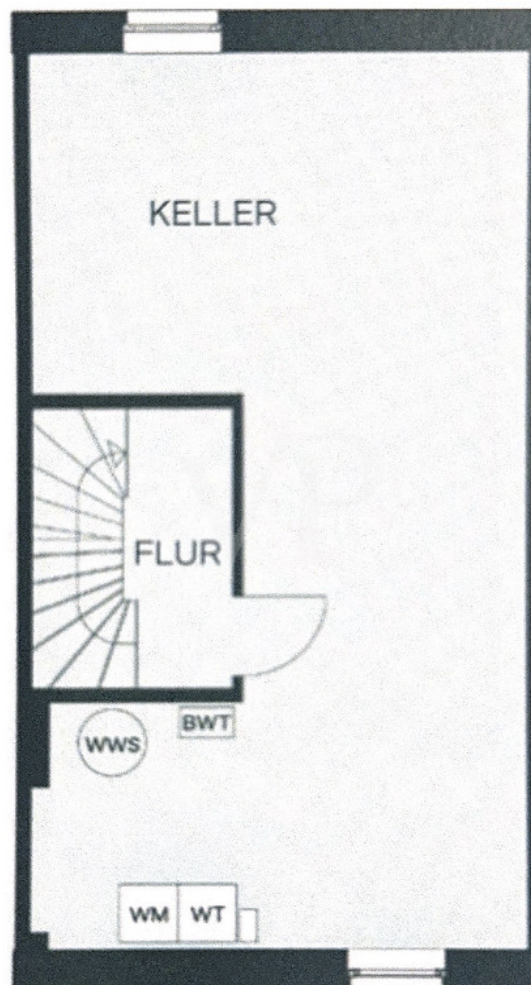
??????? ???????? : 25250025 - 42555 Velbert

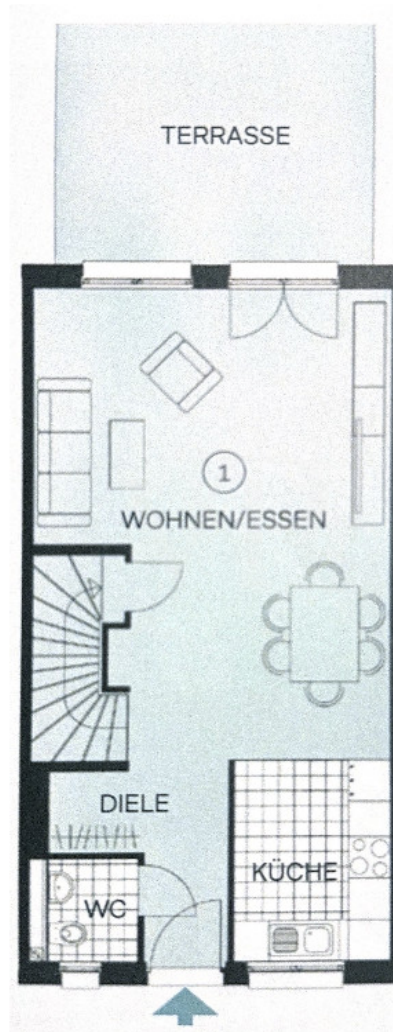
?? ????????

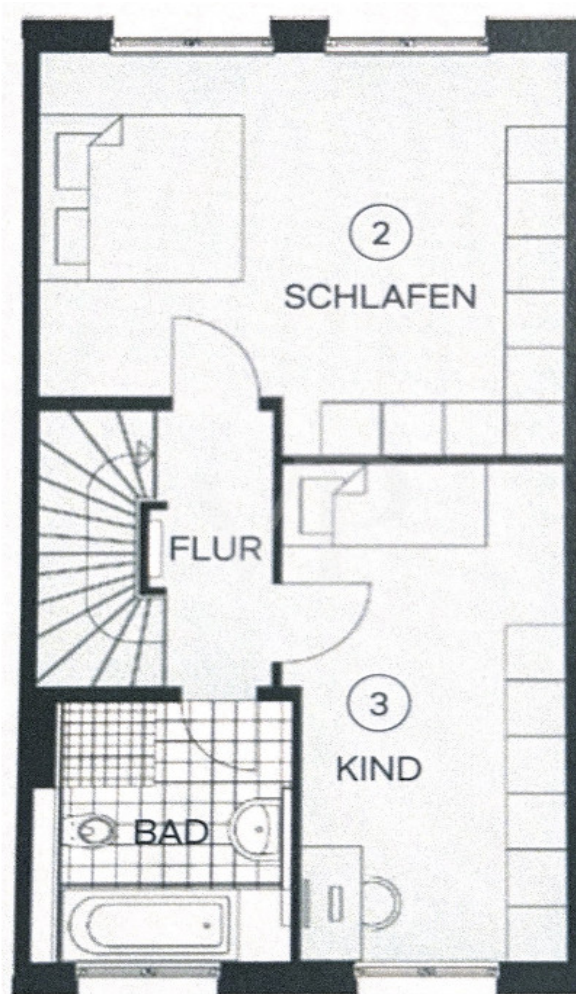


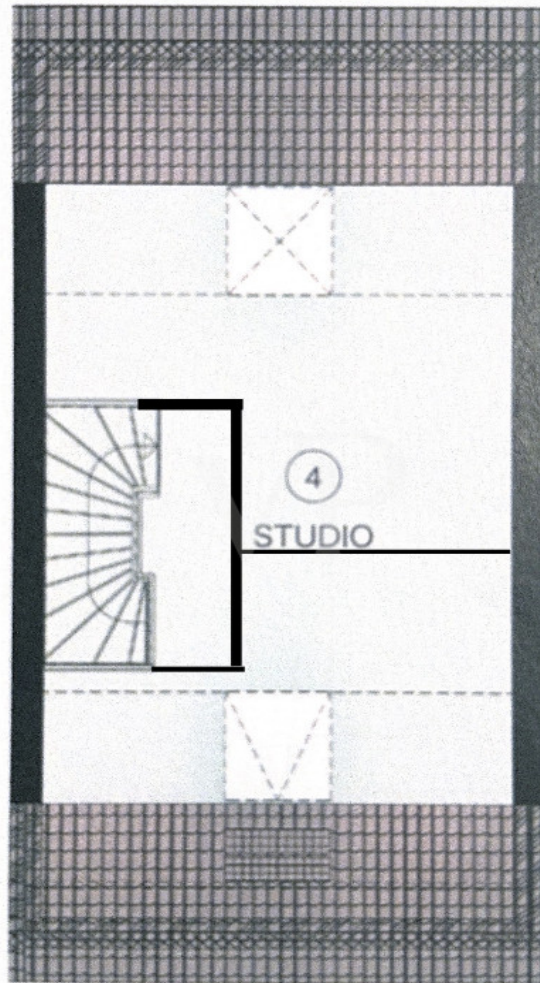
??????? ???????? : 25250025 - 42555 Velbert

??????









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

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

## ??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen zu dieser einzigartigen Gelegenheit, ein modernes Reihemittelhaus zu erwerben, das 2018 erbaut wurde und sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert, da kürzlich viele zusätzliche Modernisierungen erfolgt sind.

Dieses ansprechende Haus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchdachten Grundriss, der die Bedürfnisse moderner Familien perfekt berücksichtigt. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 150 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ausreichend Außenfläche für entspannte Stunden im Freien.

Der großzügige Wohnbereich des Hauses bildet das Herzstück und bietet viel Platz für geselliges Beisammensein oder entspannende Abende mit der Familie. Die hochwertige Ausstattung der Innenräume sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, bieten für jede Lebenssituation ausreichend Platz. Ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die Möglichkeiten sind vielfältig. Das Badezimmer ist modern gestaltet und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, die auch anspruchsvolle Käufer zufriedenstellt. Zusätzlichen Komfort bietet ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Der Außenbereich des Hauses ist ebenso ansprechend gestaltet. Eine Terrasse bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien und lädt dazu ein, die warmen Tage draußen zu verbringen. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen. Ein Außenstellplatz mit Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet zusätzlichen Komfort.

Durch die neuwertige Bausubstanz und die gehobene Ausstattung ist das Haus ohne Renovierungsstau. Das Baujahr 2018 garantiert eine zeitgemäße Bauweise, die auf aktuelle energetische Standards ausgerichtet ist und somit für niedrige Betriebskosten sorgt.

Dieses Reihemittelhaus vereint gehobene Wohnqualität mit funktionalem Design und ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in

diesem gepflegten Umfeld zu finden, das Ihnen eine hohe Lebensqualität verspricht.

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

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

Außenbereich vorne:

- +Mülltonnenbox
- +Paketbox
- +Videoklingel (Apple Home)
- +Motorzylinder (Apple Home)
- +Vorgarten neu begrünt

Außenbereich hinten:

- +Terrasse mit WPC-Belag
- +Elektrische Markise (Firma Markilux)
- +Stromversorgung unterhalb der Terrasse
- +Beleuchtungssystem (Apple Home)
- +Beregnungssystem (Firma Gardena)
- +Designer Bank mit L-Steinen
- +Gartentor nachgerüstet
- + Gartenhaus (Firma Biohort)
- +Terrassenabtrennung aus Aluminium
- +Grillecke aus Granit

Kellergeschoss:

- +Neue Hebeanlage inkl. Strom
- +Netzwerkerweiterung Arbeitsecke
- +Neuer Netzwerverteiler

-Erdgeschoss:

- +Hochwertige Fliegengitter
- +Neues Türplissee
- +Kabelkanal (hinter Putz) am TV mit zusätzlichen Steckdosen
- +Küche: Abgekofferte Abluft mit Beleuchtung und Kernbohrung
- +Gäste-WC: Neuer Waschtisch + Waschbecken + spülrandlose Toilette

-Obergeschoss:

- +Hochwertige Fliegengitter an allen Fenstern
- +Nachrüstung von Fenstergriffen (Firma Roto)
- +Badezimmer: Neuer Waschtisch + Waschbecken + spülrandlose Toilette
- +Raumteilung Elternschlafzimmer vorbereitet

-Dachgeschoss:

Ausbau zwei Schlafzimmer und Flur

- +neue Steckdosen
- +Netzwerk- und Accesspoints

- +Dachfenster mit Außenrollos und Photovoltaikbestromung (Firma Roto) und Funktantrieb inkl. Fliegengitter (Firma Roto)
- +zwei Klimaanlage
- +(Kinder)-Videoüberwachung
- +Phillips Hue Deckspots (inkl. smarter Steuerung)
- +Garage mit Strom und elektr. Garagentorantrieb

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

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

In beliebter und naturnaher Lage von Langenberg befindet sich dieses attraktive Reihemittelhaus.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte bietet.

Die malerische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar und lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Zahlreiche Wander- und Radwege in den umliegenden Wäldern und Hügeln bieten ideale Möglichkeiten für Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs — wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte — befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die nahegelegene S-Bahn-Station sowie die Autobahn A44 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Essen, Wuppertal und Düsseldorf.

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 42.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25250025 - 42555 Velbert

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

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

Alina Karla

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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