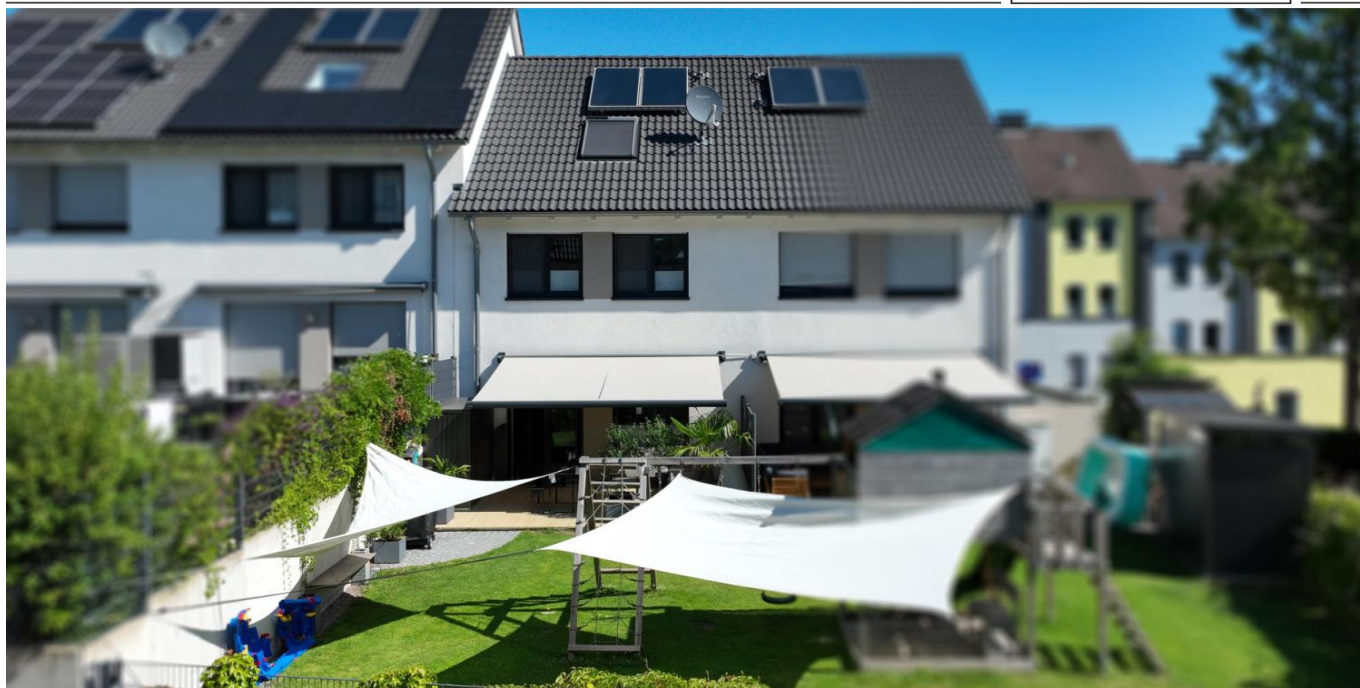


Velbert

Ihr neues Smart Home in Langenberg

Número da propriedade: 25250025



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 150 m²

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Numa vista geral

Número da propriedade	25250025
Área	ca. 120 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	479.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	07.12.2026	Procura final de energia	42.50 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



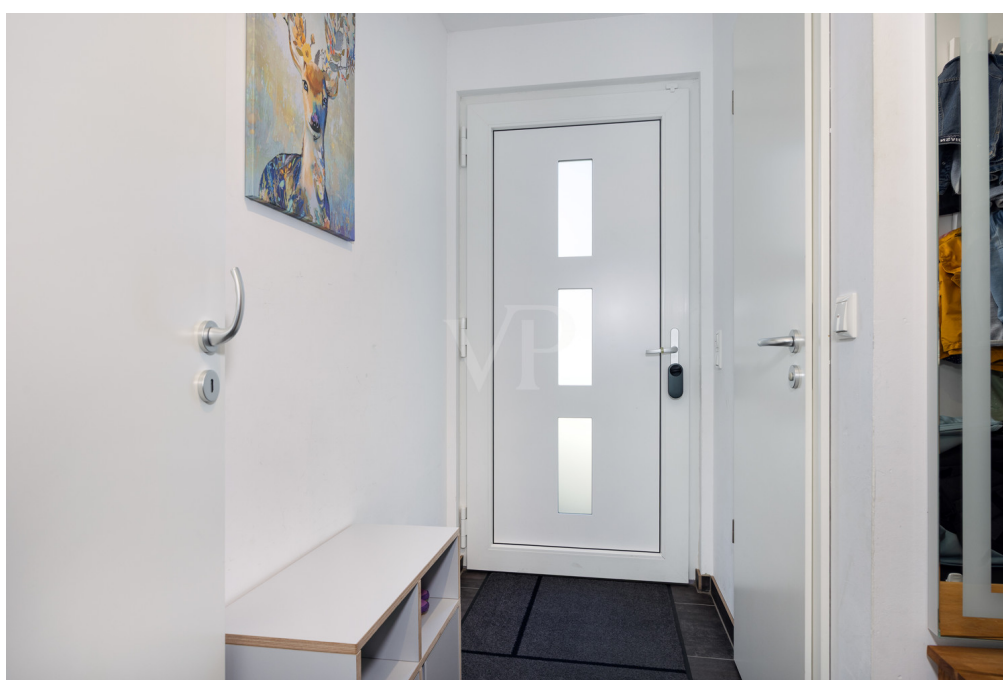
Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

O imóvel



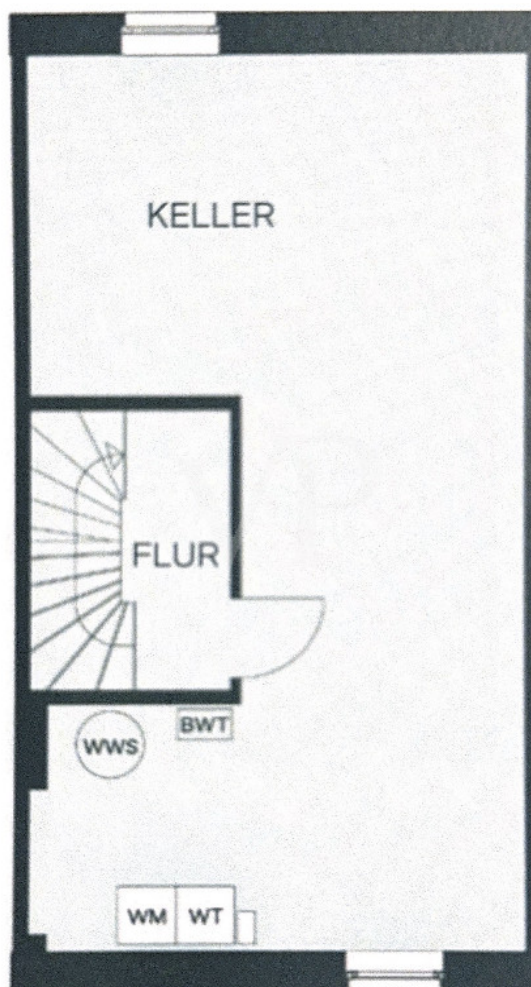
Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

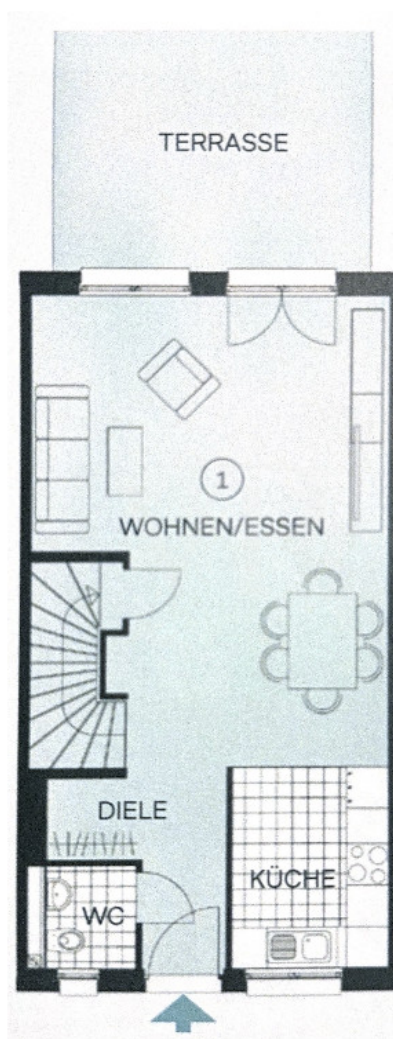
O imóvel

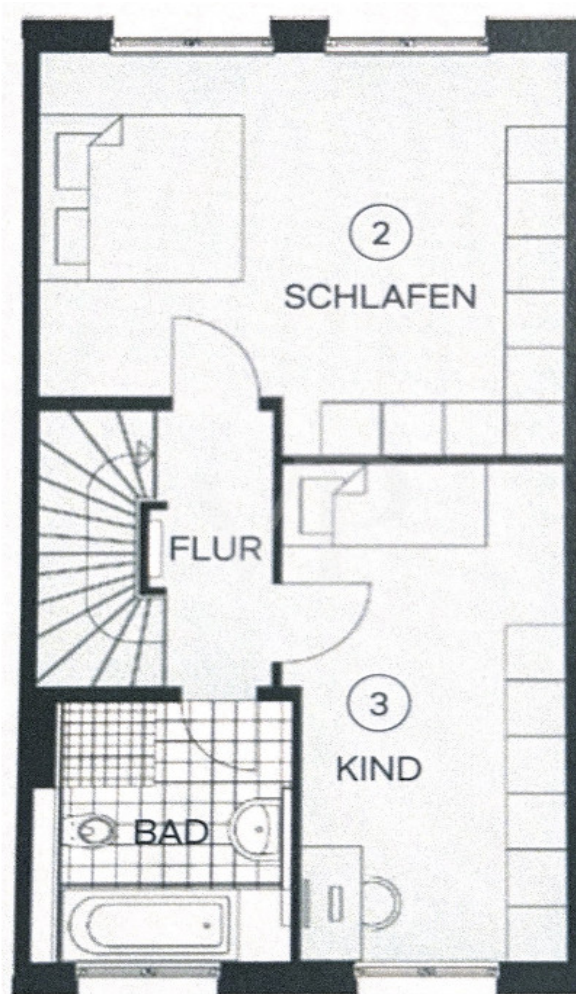


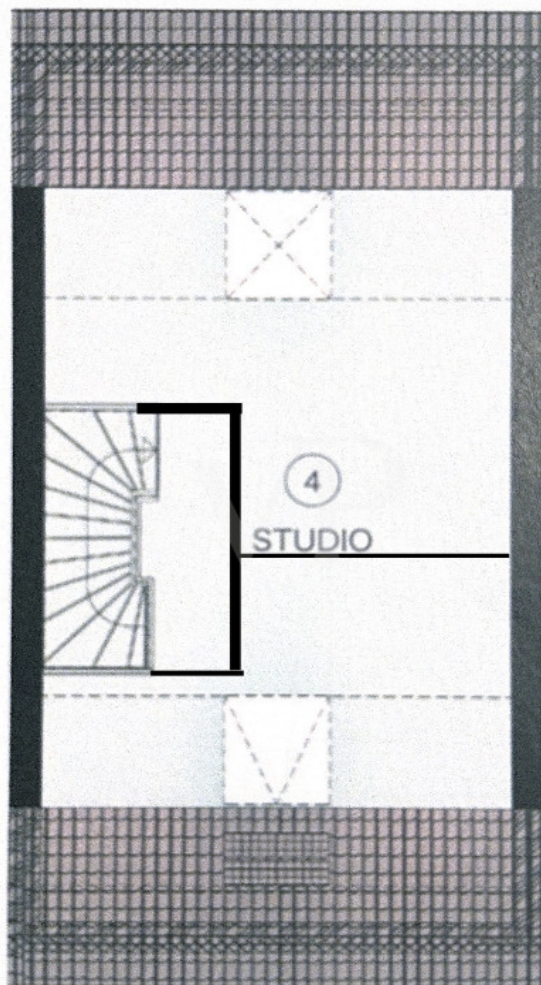
Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Uma primeira impressão

Herzlich willkommen zu dieser einzigartigen Gelegenheit, ein modernes Reihenviertelhaus 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 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss, der die Bedürfnisse moderner Familien perfekt berücksichtigt. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 150 m² 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 Reihenviertelhaus 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.

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 42.50 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25250025 - 42555 Velbert

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: velbert@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com