

## Mehrfamilienhaus in Velbert

**Grundsolide und mit Potential!**



Objekt-Nr. FALC-YVR-56501

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:  
Yvonne Ridder  
Telefon: 02102 849746  
Mobil: 0173 2344488

42555 Velbert  
Nordrhein-Westfalen

Grundstücksfläche	930,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	23,00
Wohnfläche	662,26 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Schlafzimmer	11
Badezimmer	9
Heizung	Etagenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Grundsolide und mit Potential\*\* Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Velbert\*\***

Wir freuen uns, Ihnen dieses exklusive Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen von Velbert vorstellen zu dürfen. Das Objekt besticht durch seine individuelle Aufteilung

Die Immobilie besteht aus einem Ensemble von drei aneinander liegenden Häusern mit einer Gesamtwohnfläche von 662 Quadratmetern. Die 9 individuell geschnittenen Einheiten bestehen aus 2 bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 51 und 107 Quadratmetern.

Die großzügige Wohnung im Gartengeschoß verfügt über eine große Terrasse und Garten.

Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf € 3.784,38.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme. Bis auf eine Therme wurden in den letzten 10 Jahren alle Thermen ausgetauscht.

Die Fenster sind auch bereits in den letzten Jahren erneuert worden, ebenso wurde Haus schon vor einigen Jahren von aussen gedämmt. Die Immobilie ist seit den 80er Jahren laufend modernisiert worden.

Die homogene, zu Teil langjährige Mieterschaft legen Wert auf einen gepflegten Umgang miteinander.

Einer der Wohnungen mit 89 Quadratmetern ist seit 1976 vermietet. Die Mieter haben lebenslanges Wohnrecht und zahlen nur einen sehr geringen Mietpreis.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Autobahn, wodurch die umliegenden Städte und die Düsseldorfer Innenstadt schnell erreichbar sind.

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus bieten den Mietern höchsten Wohnkomfort in einer der schönsten Gegenden von Velbert. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns per Mail und wir werden Ihnen umgehend ein Exposé zukommen lassen.

## Ausstattung

- Massivbauweise
- geschätztes technisches Baujahr 1990
- ursprüngliches Baujahr ca. 1900
- 930 Quadratmeter Grundstück
- 662 Quadratmeter Wohnfläche
- 9 Einheiten

- 2 bis 3,5 Zimmer-Wohnungen
- 51 - 107 Quadratmetern
- Monatl. Netto-Mieteinnahmen zur Zeit € 3784,38
- 1 Garage
- Gasetagenheizungen, bis auf eine alle getauscht zw. 2014 und 2021
- EA-B, 1154,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), WE:Gas, Bj.: 1950, Kl: E
- EA-B, 180,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), WE:Gas, Bj.: 1950, Kl: F
- EA-B, 161,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), WE:ÖGas Bj.: 1950, Kl: F
- laufend modernisiert seit den 80er Jahren

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

Die exklusive Immobilie in 42555 Velbert, überzeugt durch ihre herausragende Lage und die zahlreichen Annehmlichkeiten, die sie bietet. Das ansprechende Haus, gelegen in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet, eignet sich hervorragend für anspruchsvolle Immobilieninteressenten, die Wert auf Lebensqualität und eine gute Anbindung legen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gesunde Mischung aus urbaner und naturnaher Atmosphäre aus. Die weitläufigen Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. So ist der Waldkletterpark Velbert nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu aktiven Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend ausgebaut. Die Autobahnen A44 und A535 sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu benachbarten Städten und wichtigen Knotenpunkten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab, die nächste Bushaltestelle ist in kurzer Gehentfernung und gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit aller städtischen Ziele.

Für Geschäftsreisende und Vielflieger bietet die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf zusätzlichen Komfort, welcher in etwa 30 Autominuten zu erreichen ist.

Obwohl die Anbindung und Erreichbarkeit optimal sind, bietet die Lage der Immobilie dennoch eine ruhige Wohnatmosphäre, ideal für Familien und Paare, die Erholung im eigenen Zuhause suchen. Der geringe Leerstand in dieser Region deutet auf eine hohe Wohnzufriedenheit hin, was durch die hohe Quadratmeterzahl der Wohnfläche pro Person weiter unterstrichen wird.

Diese Immobilie vereint somit die wichtigsten Anforderungen: eine ausgezeichnete Lage mit hervorragender Infrastruktur, naturnahe Erholungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität. Sie ist ideal für Käufer, die das Besondere suchen und Wert auf eine gehobene Wohnkultur legen.

## Lage

Die Immobilie in 42555 Velbert präsentiert sich als ideale Kapitalanlage für Immobilieninteressenten, die eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung suchen. Die Lage bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten und zeichnet sich durch eine gute Anbindung an Verkehrsmittel sowie diverse Freizeitmöglichkeiten aus.

Die historische Altstadt mit seinem verkehrsberuhigtem Bereich lädt zu einem schönen Bummel ein, verschiedene Cafés, Restaurants und das Eiscafé "Angelo" runden das Angebot ab.

Für Pendler und Reisende ist besonders die hervorragende Anbindung an überregionale Verkehrsnetze von großem Vorteil. Die in unmittelbarer Nähe verlaufenden Autobahnen A44 und A535 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Städte und Geschäftsstandorte der Region. Der nächstgelegene internationale Flughafen Düsseldorf ist rund 30 Kilometer entfernt und somit in kurzer Zeit erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel stellen eine exzellente Ergänzung zur individuellen Mobilität dar. Nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt, befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und Zentren gewährleisten.

Die gesundheitliche Versorgung und das Wohlbefinden der Bewohner sind ebenfalls hervorragend gesichert. Die nahegelegene Adler Apotheke ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar und sorgt für eine umfassende pharmazeutische Betreuung. Zudem trägt das großzügige Angebot an Grünflächen in der Umgebung zu einem hohen Gesundheitsfaktor bei und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.

Mit einer ausgewogenen demografischen Struktur bietet die Nachbarschaft ein harmonisches Lebensumfeld. Der geringe Leerstand und eine komfortable Wohnfläche pro Kopf unterstreichen die Attraktivität dieser Lage.

Die Immobilie in Velbert ist somit eine erstklassige Adresse für Immobilieninteressenten, die Wert auf eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Leben WE 1

# Exposé - Galerie



Wohnen WE 1



Essen WE 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 1



Badezimmer WE 1

# Exposé - Galerie



Ausblick WE 2



Wohnen WE 2

# Exposé - Galerie



Leben WE 2



Wohnen WE 2

# Exposé - Galerie

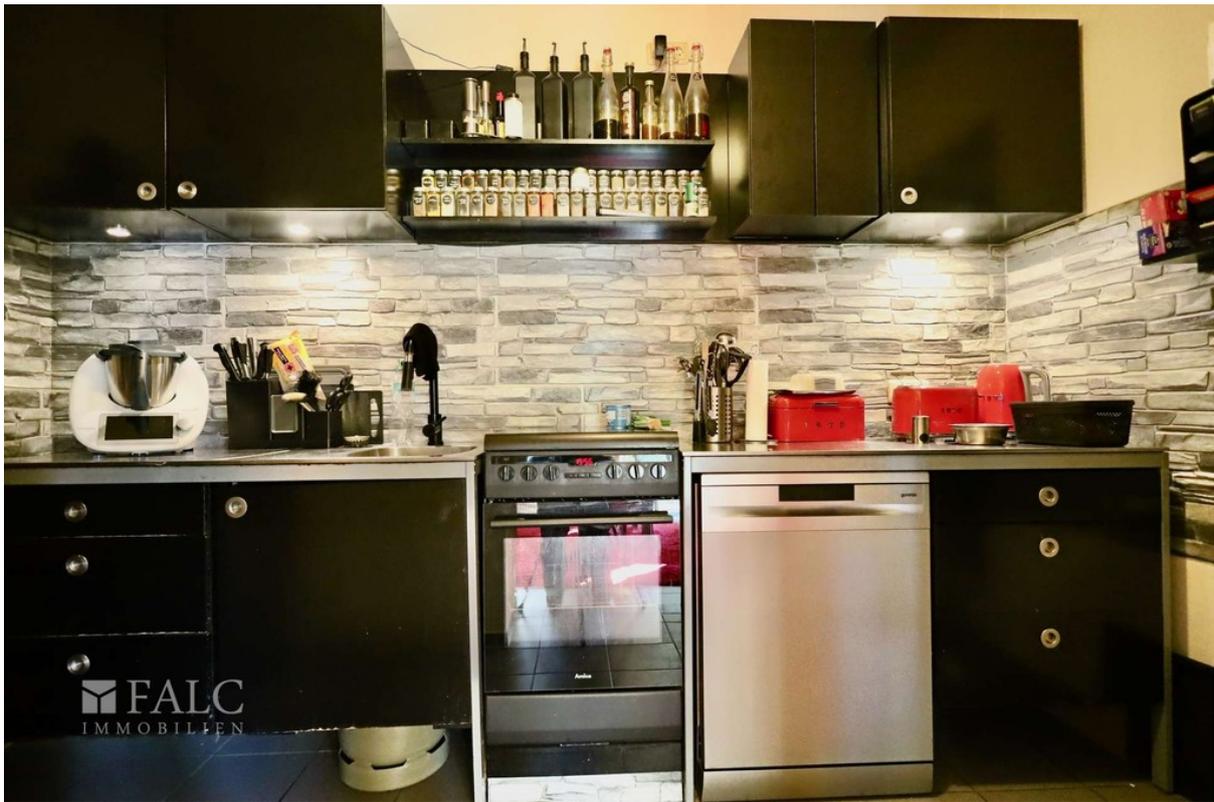


Essen WE 2

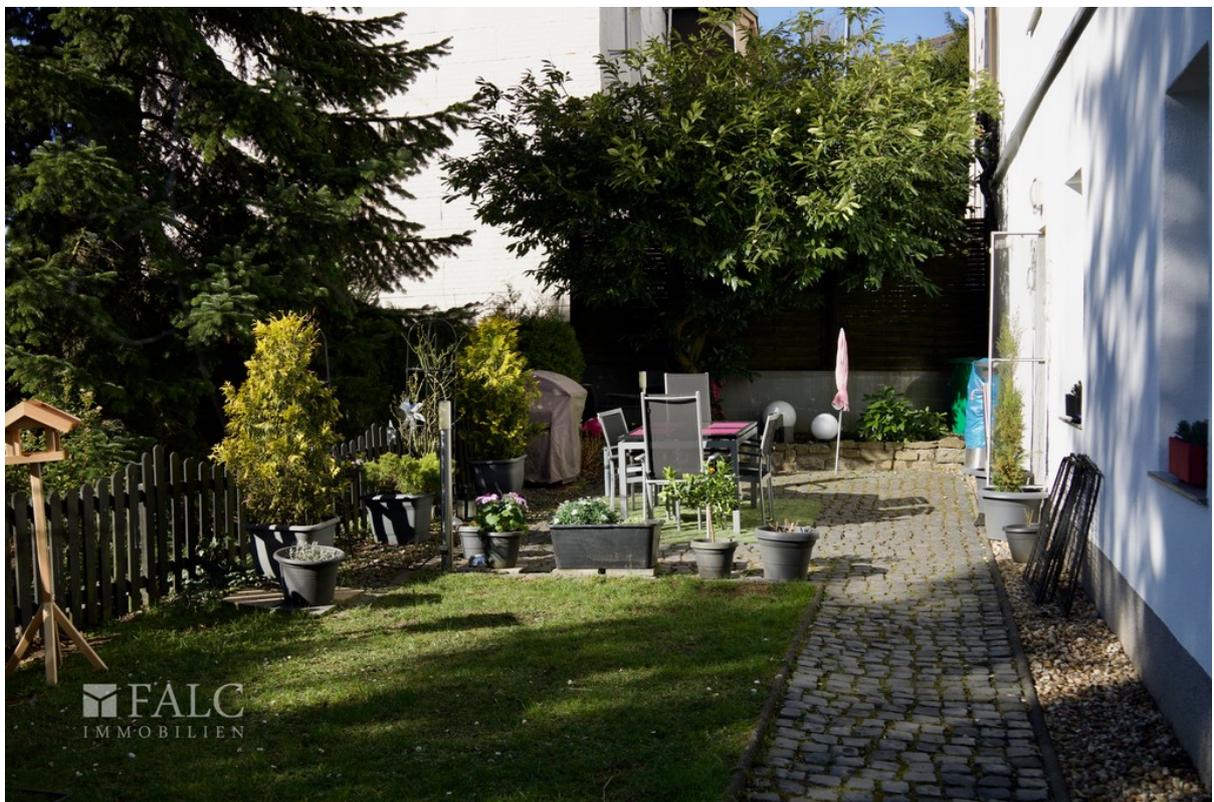


Badezimmer WE 2

# Exposé - Galerie



Küche WE 2



Garten WE 2

# Exposé - Galerie

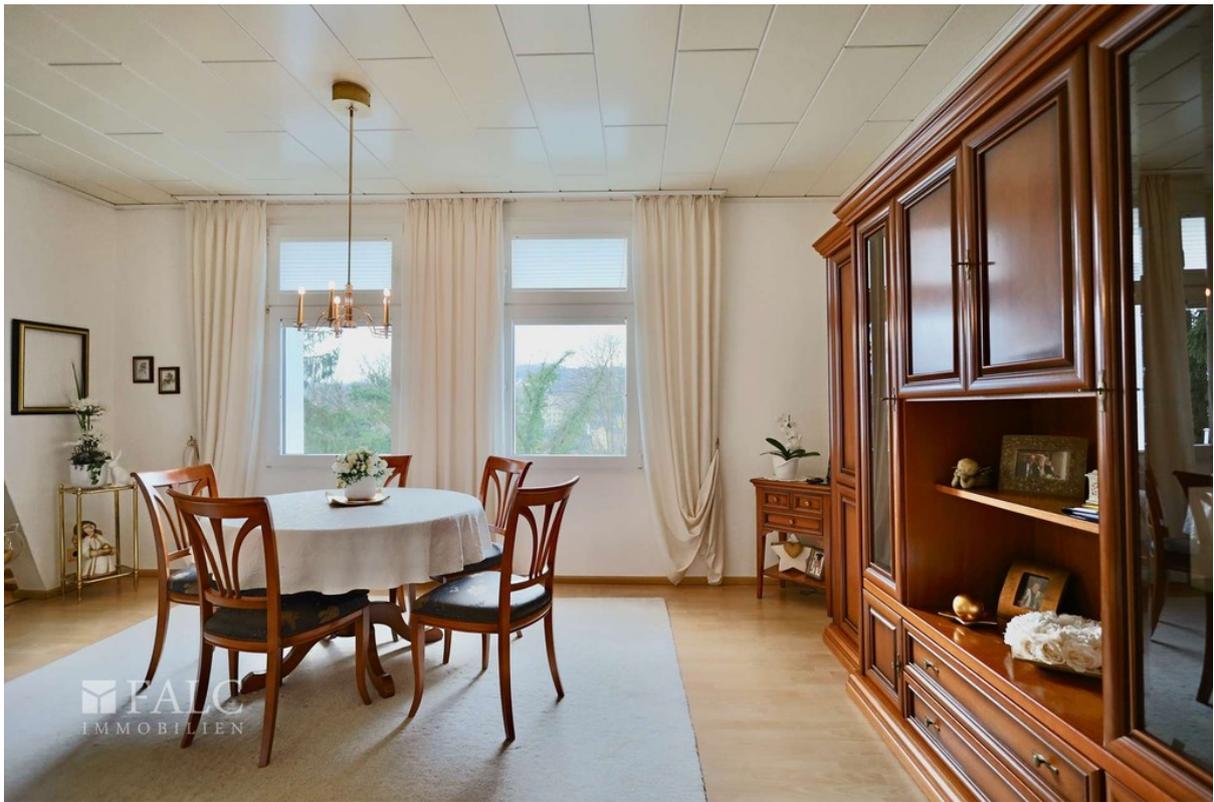


Wohnen WE 3

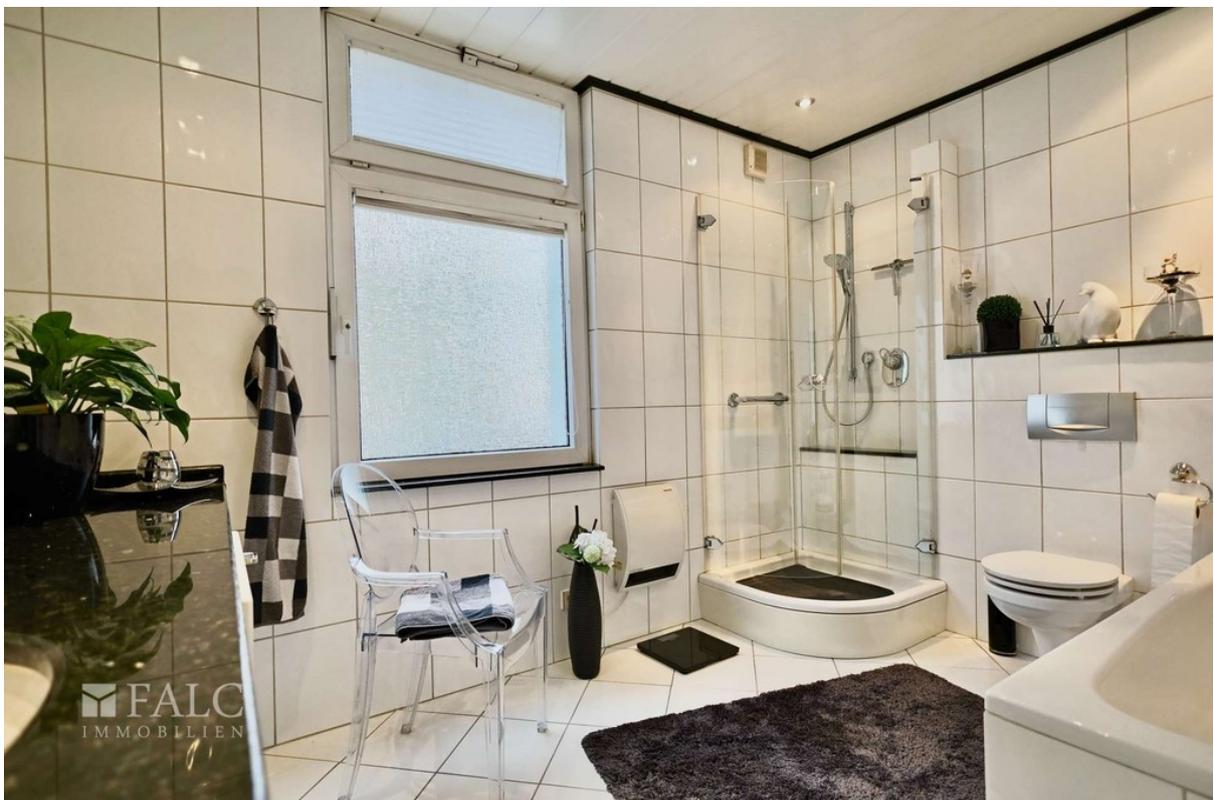


Essen WE 3

# Exposé - Galerie



Essbereich WE 3



Badezimmer WE 3

# Exposé - Galerie



Leben WE 3



Küche WE 3

# Exposé - Galerie



Frontansicht



K31-35 Gartengeschoss

# Exposé - Galerie

FALC  
IMMOBILIEN



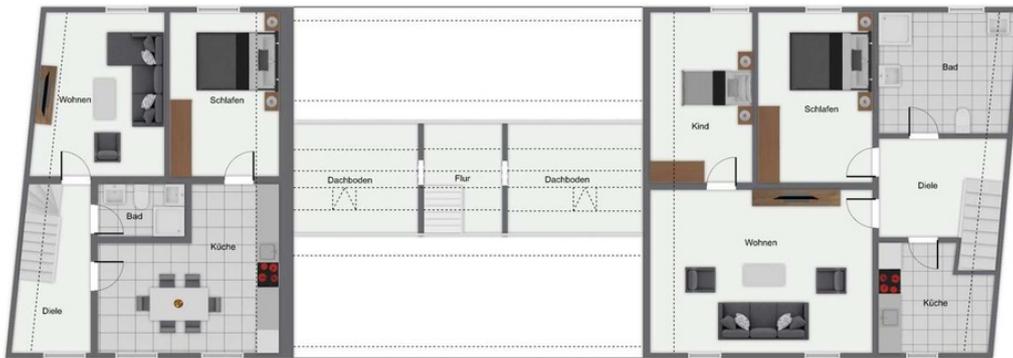
K31-35 Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



K31-35 1. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



K31-35 2. Obergeschoss