

# Exposé

## Einfamilienhaus in Velbert

### Familienfreundliches EFH mit Einliegerwohnung in Sackgasse, mit Garten, Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-300796

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **459.000 €**

42551 Velbert  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	504,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück heißt Sie ein massives, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem schönen Garten, an einem ruhigen Wendehammer willkommen.

Das Haus wurde 1979 von dem wohnenden Bauingenieur gebaut und ständig gewartet und in Stand gehalten.

Für Stellplätze sorgt eine Betongarage mit 2 Toren, welche das Abstellen von Fahrzeugen wie Quads oder Motorrädern hinter der Garage sowie 2 Autos vor der Garage und einem Auto in der Garage ermöglicht.

Vom Vorgarten wird das Erdgeschoss barrierefrei über Rampen begangen, ideal für Rollstuhlfahrer, Senioren oder Kinderwagen.

Ein großes Wohnzimmer mit hochwertigem Kachelofen sorgt im Winter für wohlige Wärme und angenehme Atmosphäre.

Eine große Glasschiebetür führt zur Terrasse.

Angebunden ist eine Essecke und ein Küchenraum, sowie ein Schlafzimmer und eine Toilette.

Die alte Küche im Erdgeschoss wurde bereits komplett entsorgt, alle Anschlüsse stehen bereit.

Die Terrasse lädt zum Grillen ein, der gepflegte Garten in Süd-Ost Ausrichtung wird über eine Rampe oder eine flache Treppe begangen.

Der Garten bietet Platz für den Anbau von Obst und Gemüse und Spielfläche für Kinder und Haustiere.

Vorgarten und Garten sind komplett eingezäunt.

Von der Diele führt eine Granittreppe in den Vollkeller.

Er bietet mit einem kühlen, dunklen Vorratsraum, einem Hobby-/ Werkzeugraum mit Treppe zum Garten, einer großzügigen Waschküche, sowie einem Gästezimmer mit Duschbad und Heizraum viel Platz.

Die Heizung wurde immer über einen Wartungsvertrag betreut.

Die Einliegerwohnung im ersten Stock wird über eine Granittreppe von der Diele begangen.

Die Wohnung weist ein helles Wohnzimmer mit Zugang zu einem großen Balkon auf.

Ebenfalls bieten ein Büroraum, Schlafzimmer, Küchenraum und ein modernisiertes Badewannen-/ Duschbad viel Gestaltungsfreiraum.

Der Dachboden ist ausbaufähig.

DSL ist bis zu 250 MBit/s möglich.

Am Glasfaserausbau wird in Velbert aktuell gearbeitet.

Familienfreundliches Wohnen, Ruhestand und Pflege von Eltern, Mehrgenerationen oder mit Einliegerwohnung zum Vermieten, der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Eine Maklergebühr fällt nicht an. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Besichtigungen sind sofort möglich und erfolgen möglichst mit aktueller Finanzierungsgrundlage.

Erstkontakt bitte über Email, bzw. dem Kontaktformular dieser Webseite, die Kontaktdaten werden dann weitergeleitet.

---

Bekannte Mängel: Die oberen 3 Holz-Veluxfenster sollten zeitnah ausgetauscht werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Haus befindet sich in 42551 Velbert, Stadtkreis Mettmann in Nordrhein-Westfalen.

Velbert ist eine historische Stadt in zentraler Lage mit ~84 tsd. Einwohnern und stellt den Übergang zwischen dem Bergischen Land und dem Ruhrgebiet dar.

Velbert besteht aus den Bezirken Velbert-Mitte, Langenberg und Neviges.

Der Standort ist der ruhige, südliche Stadtrand des größten Bezirks Velbert-Mitte.

Umliegende Großstädte sind über die A535 und A44 schnell erreichbar.

Bis zur Innenstadt Wuppertal 17km, Essen 21km, Düsseldorf 35km, Duisburg 41km, Köln 60km.

Allgemein- und Zahnärzte, eine Klinik, Apotheken und Supermärkte sind in Velbert-Mitte nur wenige Kilometer entfernt.

Für Bildung sorgen Grund-, Haupt-, Real-, Gesamt- und Gymnasialschulen in Velbert.

Hochschulen und Universitäten befinden sich in Essen, Wuppertal, Bochum und Velbert.

Die Kinderbetreuung übernehmen zahlreiche Kindertagesstätten.

Für den Nahverkehr sorgen Zug- und Busbahnhöfe in wenigen Fahrradminuten Entfernung.

Für den Fernverkehr ist der Düsseldorfer Flughafen zuständig.

Wald, Wiesen, Fahrrad- und Wanderwege und ein großer Baggersee befinden sich in direkter Nähe.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, ein historischer Stadtkern, ein Panoramabad, ein Golfclub, Sehenswürdigkeiten und Sportvereine runden das Angebot ab.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	192,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Vorne am Wendehammer

# Exposé - Galerie



Rampen Eingang



Garten links

# Exposé - Galerie

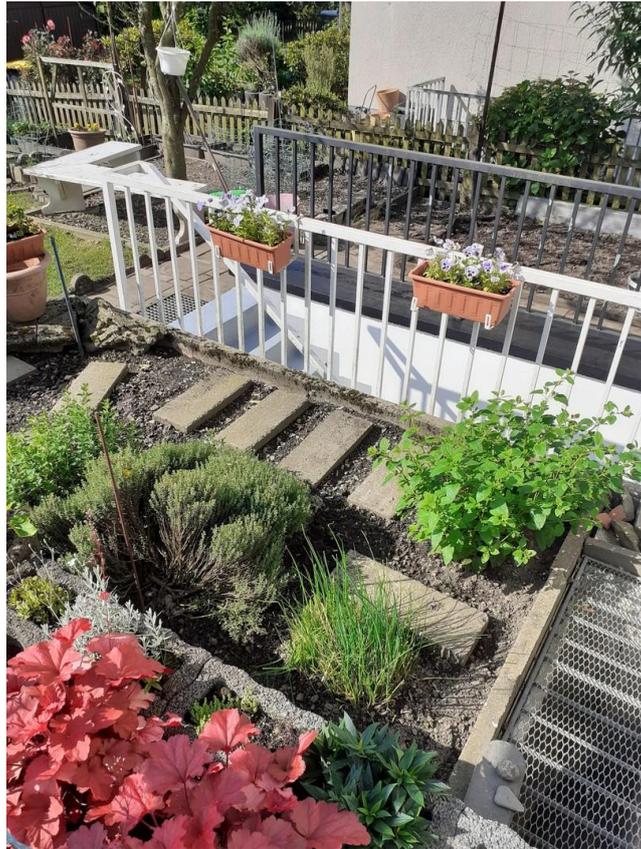


Garten unten



Garten unten rechts

# Exposé - Galerie



Garten rechts



Garten rechts mit Treppe

# Exposé - Galerie



Garten rechts mit Kompostern

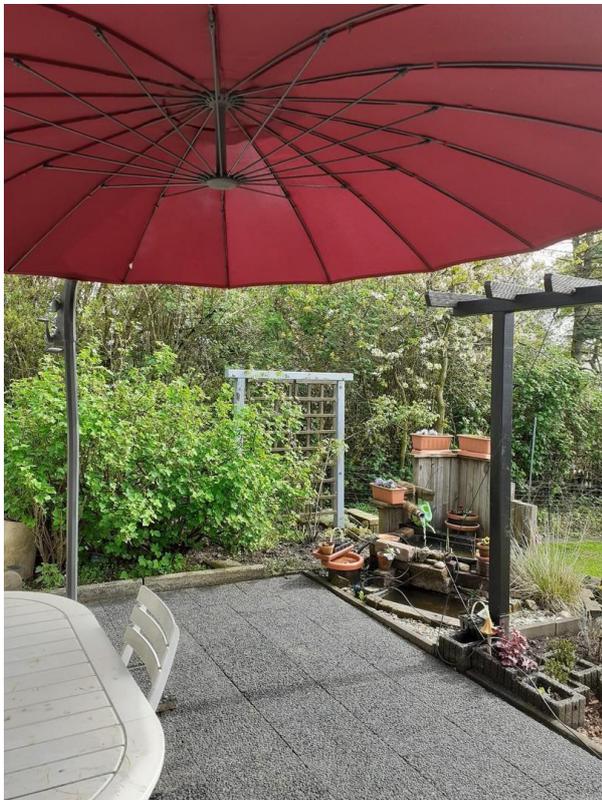


Garten rechts mit Kompostern 2

# Exposé - Galerie



Terrasse rechts



Terrasse links



Stellplatz hi. Garage Schlauch

# Exposé - Galerie



Gartentreppe vom Werkzeugraum



Stellplätze vor Garage

# Exposé - Galerie



Windfang und Diele



Gäste WC Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI-ZI) Erdgesch.



Küchenraum Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küchenraum Erdgeschoss 2



Esszimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss m. Ofen



Wohnzimmer Erdgeschoss 2

# Exposé - Galerie



Büroraum (KI-ZI) Dachgeschoss



Wannen- /Duschbad Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss 2



Küchenzeile Dachgeschoss



Schlafzim. (KI-ZI) Dachgesch.

# Exposé - Galerie



Wohnzi. (SCHL-ZI) Dachgesch.



Wohnzi. (SCHL-ZI) Dachgesch. 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Vorratsraum (Hausanschluss)

# Exposé - Galerie



Vorratsraum (Hausanschluss) 2



Werkzeug-/ Hobbyraum (Geräte)

# Exposé - Galerie



Waschküche Keller



Steuergerät Heizung

# Exposé - Galerie



Heizung



Sicherungskasten

# Exposé - Galerie



(Gäste)-Apartment Keller



(Gäste)-Apartment Keller 2

# Exposé - Galerie



(Gäste)-Apartment Keller 3



Anschlüsse (Gäste)-Apartment



Duschbad (Gäste)-Apartment

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

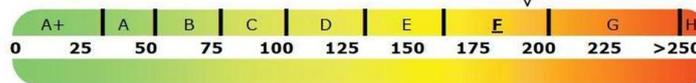
Registriernummer NW-2022-004277891

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 46,08 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
192 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



211,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 192 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

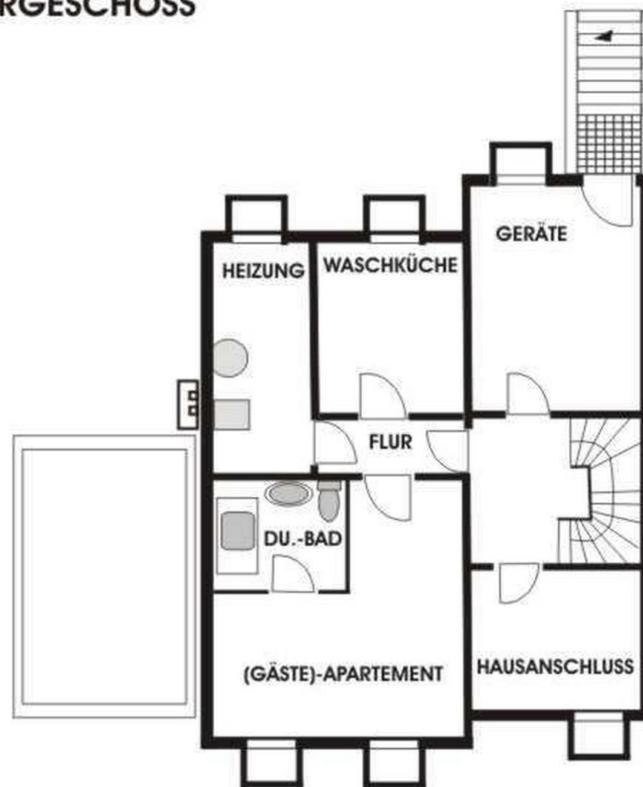
Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor <sup>4</sup>	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2018	30.09.2019	Erdgas	1,10	32.829	6.566	26.263	1,12
01.10.2019	30.09.2020	Erdgas	1,10	35.623	7.125	28.498	1,17
01.10.2020	30.09.2021	Erdgas	1,10	35.649	7.130	28.519	1,05

weitere Einträge in Anlage

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

## KELLERGECHOSS



## ERDGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse

## DACHGESCHOSS

