

# Exposé

## Einfamilienhaus in Velbert

### Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück - provisionsfrei -



Objekt-Nr. OM-305641

### Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Müller

42551 Velbert  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.558,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wünschen Sie sich ein eigenes Grundstück mit viel Grün, ohne störende Blicke von Nachbarn? Benötigen Sie viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Träume oder möchten Sie einfach nur uneingeschränkt flexibel bei zukünftigen Veränderungen sein? Suchen Sie einen Ort für Ihr Gewerbe? Dann könnte diese vielseitige Immobilie genau die Richtige für Sie sein!

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit Untergeschoss (Wohnfläche ~161 m<sup>2</sup>, zusätzliche Nutzfläche ~40 m<sup>2</sup>) auf einem großzügigen Grundstück (~1.558 m<sup>2</sup>) mit einer sehr geräumigen Garage (~50 m<sup>2</sup>) in Velbert-Mitte.

Die Immobilie präsentiert sich mit einer geräumigen, mit Pflanzen und Bäumen gesäumten, von der Straße zurückgesetzten Einfahrt, zahlreichen Stellplätzen und einem elektrischen Doppelflügeltor. Zusammen mit dem nicht einsehbaren Garten und einer Dachterrasse vermittelt sie den ansprechenden Charakter eines exklusiven Anwesens.

Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich bestens z. B. für eine Familie, Gartenliebhaber, Senioren, auch kombiniert mit gewerblicher Nutzung (Gewerbegebiet [GE]). Das Erdgeschoss wurde zuletzt als Hauptwohnung genutzt, das Obergeschoss war als separate Einheit gestaltet. Die frühere Nutzung mit einer kleinen Praxis im Obergeschoss unterstreicht die Vielseitigkeit dieses Wohnhauses.

### Räume

Das Haus kann im EG über einen kleinen Wintergarten (~8 m<sup>2</sup>) durch die Haustür betreten werden. Dort gelangt man in den Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zu Ess-/Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC und dem ersten Bad (mit Badewanne).

Zusätzlich zu den zuvor genannten Räumen steht im EG noch ein Schlafzimmer sowie ein angrenzendes zweites großes Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche und Platz für Waschmaschine zur Verfügung. Dadurch kann man wie in einem Bungalow auch gut zu zweit ausschließlich im EG auf insgesamt ~108 m<sup>2</sup> wohnen.

Vom Eingangsbereich gibt es einen Treppenaufgang ins DG. Dort finden sich vier weitere Räume, u. a. eine kleine Küche. Hinzu kommt noch eine kleine Abstellkammer, ein Dachspeicher sowie ein weiteres WC. Das DG hat eine Wohnfläche von ~53m<sup>2</sup> und ist auch separat über eine Metalltreppe von der Garageneinfahrt erreichbar. Im DG gibt es auch einen Zugang zu einer Dachterrasse und zum befestigten Garagendach (~50m<sup>2</sup>).

Von der Küche im EG sowie über eine Außentreppe gibt es Zugang zum UG, welches einen Raum für die Heizungsanlage sowie zwei weitere Räume enthält, wovon einer als Waschküche und Vorratsraum mit Werkbank genutzt wurde.

Alle Räume im EG und DG, insbesondere auch beide WCs, beide Badezimmer und die Küche, haben jeweils ein Fenster. Im Keller hat einer der Räume ein Fenster zu einem Lichtschacht.

Insgesamt hat das Gebäude vier Zugänge: 1) Haustür, 2) Eingang ins DG mit Klingel, 3) Kellertür und 4) eine Tür zum zweiten Badezimmer. Von diesem Badezimmer aus kann z. B. Wäsche direkt in den Garten gebracht und zum Trocknen aufgehängt werden. Auch können so Einkäufe auf dem kürzesten Wege direkt von der Garage ins Haus oder über die Außentreppe in den Keller gebracht werden. Der separate Eingang ins DG ermöglicht die Nutzung der Räume im DG z. B. als kleine, separate Wohnung und zu gewerblichen Zwecken.

## Ausstattung

### Historie

Das Haupthaus wurde ca. 1939 errichtet. 1968 wurde das Haupthaus um ein Ess-/Bürozimmer erweitert. 1980 wurde ein beheizbarer Wintergarten vor der Haustüre angebaut. 1997 wurde ein weiteres, großes Badezimmer im EG, ein Anbau im DG mit separatem Zugang und die Garage neu errichtet. Alle Um- und Anbauten wurden offiziell beantragt und durch die Gemeinde genehmigt. 2013 wurde das Haus weiter durch eine moderne Gasbrennwertheizung der Firma Solvis modernisiert.

### Weitere Besonderheiten

- Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten
- 2 Badezimmer mit insg. 2 Badewannen und 1 Dusche
- insgesamt 4 Toiletten, davon 2 Gäste-WCs
- 2 Küchen
- mehr als 6 Stellplätze (Garage: 2, Besucherparkplätze: 2, Einfahrt: mehr als 2)
- elektrisches Doppelflügeltor und Garagentor
- automatische, aber in die Jahre gekommene Steuerung von Licht und Rollläden
- moderne Gasbrennwerttherme der Firma Solvis aus dem Jahr 2013
- Satellitenschüssel vorhanden.
- Glasfaserkabel im Gebiet (gemäß Verlegungsplan Stadtwerke)

#### Flächen

Grundstücksfläche: ~1.558 m<sup>2</sup>

Wohnfläche = ~161 m<sup>2</sup> (EG + DG)

Gesamtnutzfläche (DIN 277): ~250 m<sup>2</sup> (bewohnbare / nicht bw. Fläche (m. Garage) – Verkehrsfl. – Funktionsfl.)

Nutzfläche = ~40 m<sup>2</sup> (UG + Abstellflächen und Speicher im DG ohne Garage)

Terrassenfläche: ~20 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: ~10 m<sup>2</sup>

Garage/begh. Garagendach: ~50 m<sup>2</sup>

Grundfläche: ~257 m<sup>2</sup> (Nutzflächen (auch Garage) + Verkehrsflächen + Funktionsflächen)

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Modernisierungsbedarf und Renovierungsmöglichkeiten

- Installationen und Dämmung entsprechen nicht dem aktuellen Standard
- Die Innendämmung und der Putz an mehreren Stellen der Kellerwände bedürfen baujahrbedingt einer Erneuerung (z. B. mit Sanierputz).
- Bodenbeläge (Laminat, Teppich) und Wandverkleidungen (Tapeten, Paneele) wurden lange nicht modernisiert. Die Fliesen im ersten Bauabschnitt wirken inzwischen altmodisch. Somit bleibt hierbei viel Raum für die individuelle Gestaltung.
- elektr. Doppelflügeltor/Eingangstor funktioniert, müsste aber neu justiert werden.

#### Energie

Der Bedarfsausweis liegt bei einer Besichtigung vor. Der Energiebedarf dieses Gebäudes liegt laut Ermittlung bei 236,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

#### Sonstiges

Alle Angaben sind nach den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Eine Überprüfung der Objektinformationen und Angaben kann gerne bei einer Besichtigung erfolgen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben

vorbehalten. Wir bitten Sie, von Makleranfragen abzusehen, da wir das Haus privat verkaufen werden. Solvente Kaufinteressierte können gerne mit uns Kontakt aufnehmen unter Angaben Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse und Rufnummer. Bei seriösen Anfragen vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin. Das Haus ist nach Absprache kurzfristig verfügbar.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht

Familie Müller

## Lage

Velbert, die Stadt im Grünen mit etwa 80.000 Einwohnern, liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Bekannt für ihre Schlösser und Beschläge, beheimatet sie robuste mittelständische Unternehmen, die eine vielfältige Palette attraktiver Arbeitsplätze bieten. Neben zahlreichen Erholungsmöglichkeiten bietet die Stadt eine umfassende Infrastruktur, darunter sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas.

Die Immobilie liegt auf der Dieselstr in Velbert-Mitte. Das Grundstück grenzt auf zwei Seiten an große Nachbargrundstücke, auf einer Seite an ein Firmengrundstück (eine Halle). Das Grundstück selbst ist sehr grün mit Baumbestand daher schaut man in alle Richtungen ins Grüne. Der Garten ist nicht einsehbar und die Umgebung ist sehr ruhig.

Von der Immobilie sind Bushaltestellen (300m), Wald und Wanderwege (300m) sowie ein großes Sportzentrum (900m) fußläufig erreichbar. Die unmittelbare Umgebung gewährleistet eine zeitnahe Erledigung täglicher und wöchentlicher Besorgungen (Pizzeria und Kiosk: 350m, Supermarkt: 2km, Baumarkt: 1,6km, Elektronikmarkt: 2,3km, Innenstadt: 2,2km). Für Familien mit Kindern sind Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zugänglich (Kindergarten, Grund- und Gesamtschule: 1,1km, Hauptschule: 2km, Realschule: 3km, Gymnasium: 2,6km, Berufsschule: 1,1km). Die günstige Lage der Immobilie zeigt sich auch in der Nähe zur Autobahnanbindung (A535/A44) Richtung Essen, Wuppertal und Düsseldorf, die lediglich 1,6km entfernt ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haus Ost - Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingang DG



Haus Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Haustüre - Wintergarten



Wintergarten - Terrasse

# Exposé - Galerie



Haus Nord-West



Haus Süd-West

# Exposé - Galerie



Einfahrt - Stellplätze

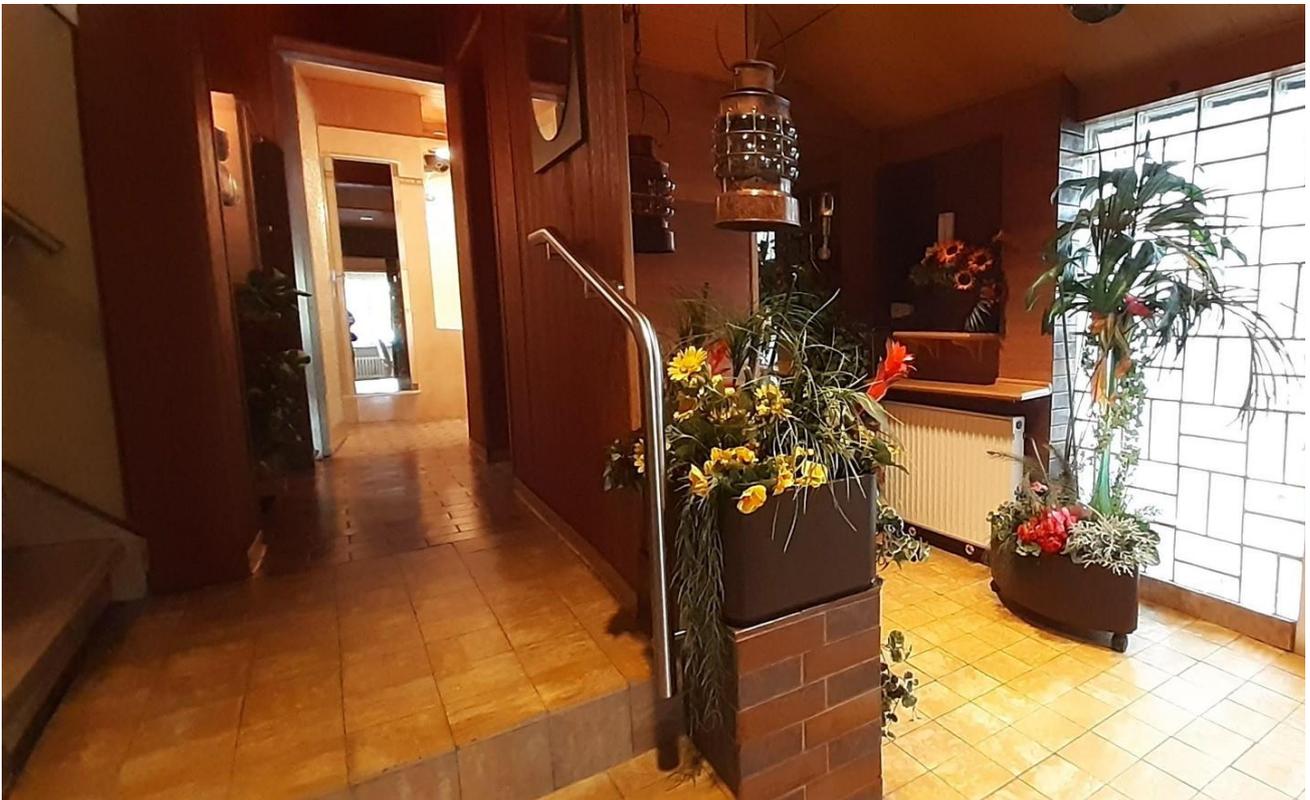


Ausfahrt - Tor

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG 2



Eingangsbereich EG 1

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Badezimmer EG 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG 2



Arbeits-/ Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Eingang - Küche DG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC DG



Zimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG - Dachterrasse



Zimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 DG



Kellerraum 1



Kellerraum 2

# Exposé - Galerie



Kellerraum 3 - Heizung



Garage 50m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

# Exposé - Galerie



Garten 3



Garten 4

# Exposé - Galerie



Straße nach links



Straße nach rechts

# Exposé - Galerie

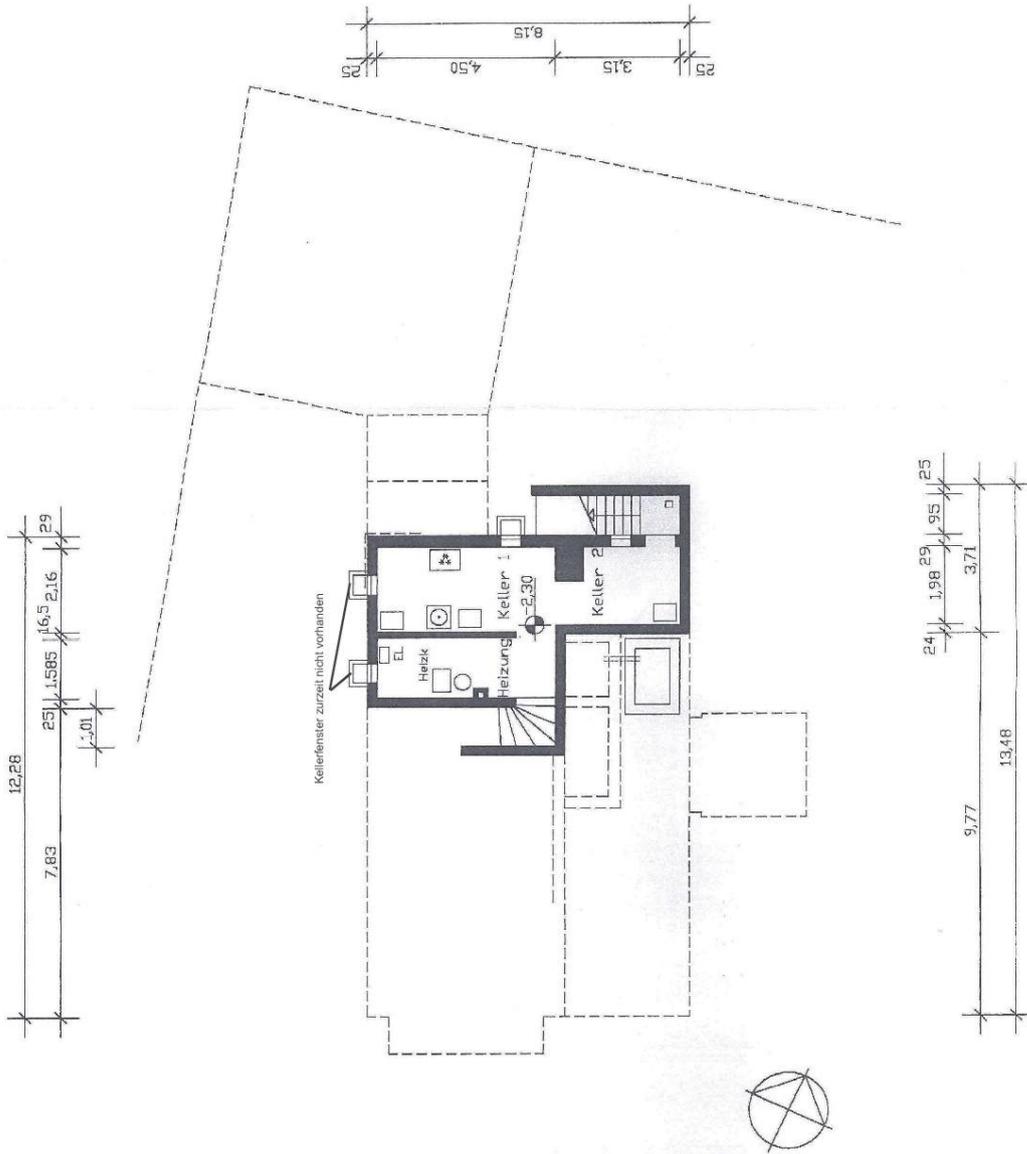
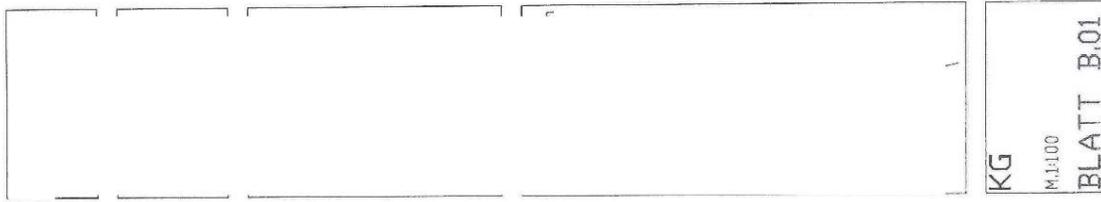


Straße gegenüber

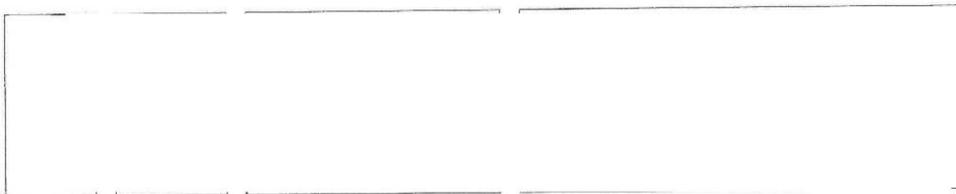




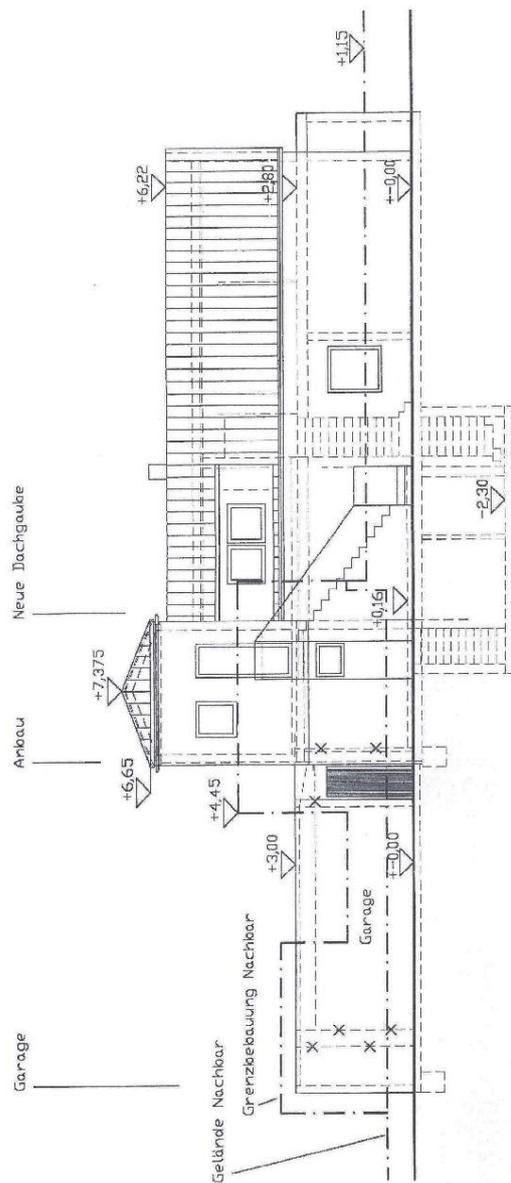
# Exposé - Grundrisse



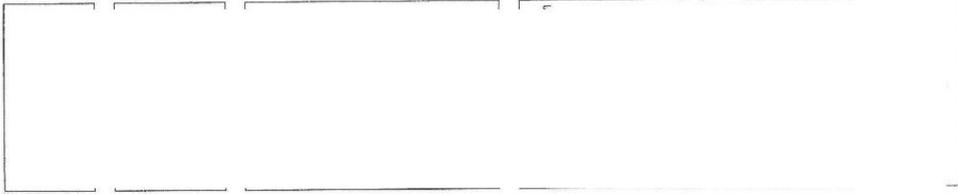
# Exposé - Grundrisse



Westansi.  
M.1:100  
BLATT B.34



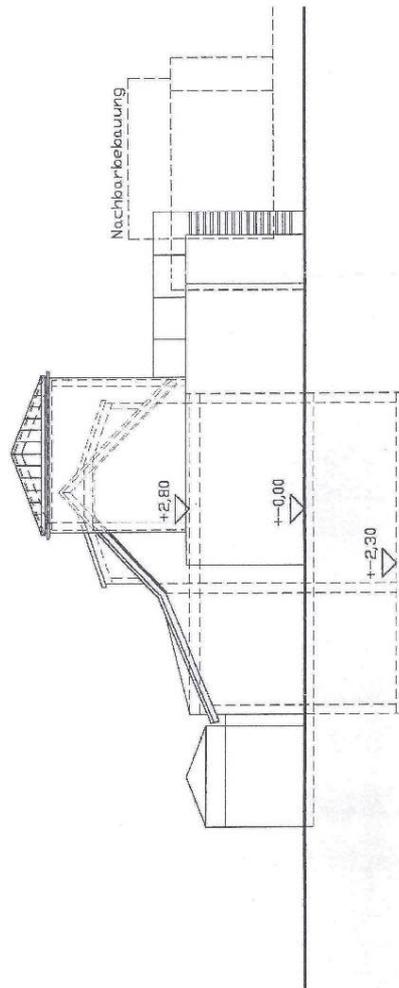
# Exposé - Grundrisse



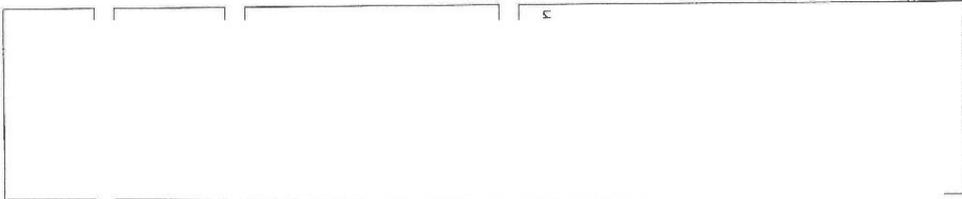
Nordansl.

M.1:100

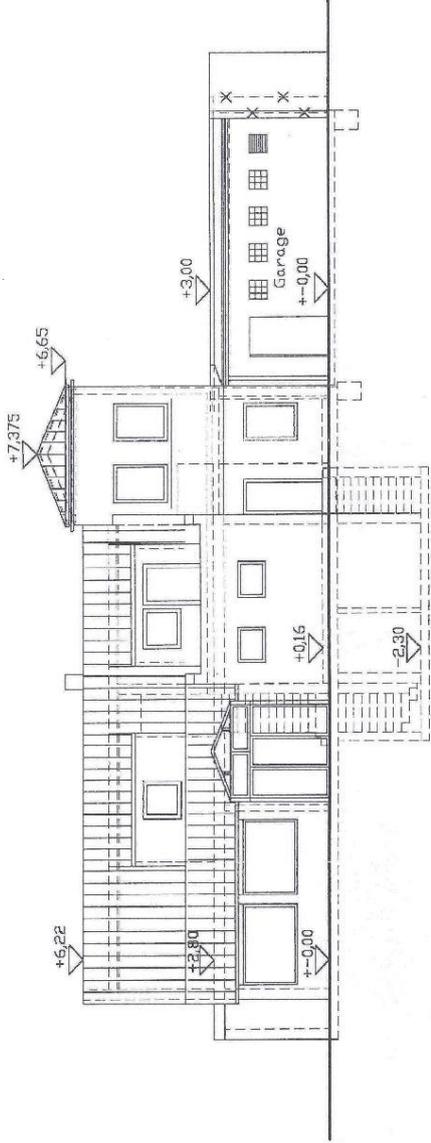
BLATT B.33



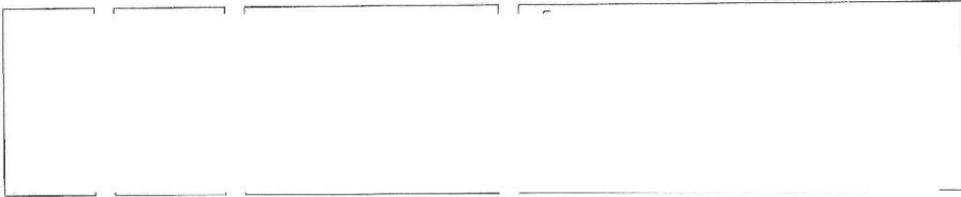
# Exposé - Grundrisse



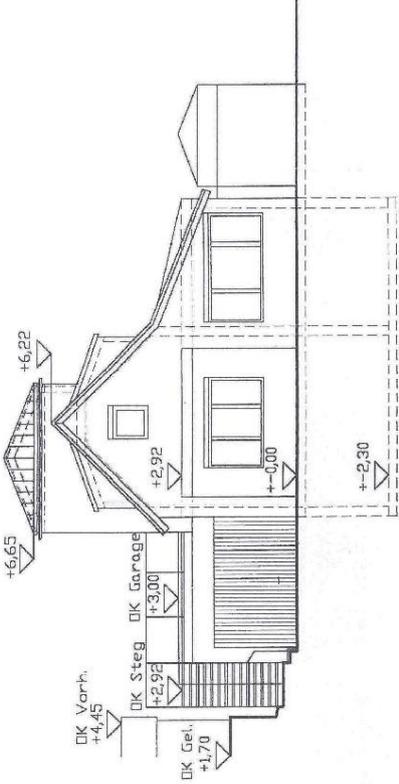
Ostansicht  
M 1:100  
BLATT B.31



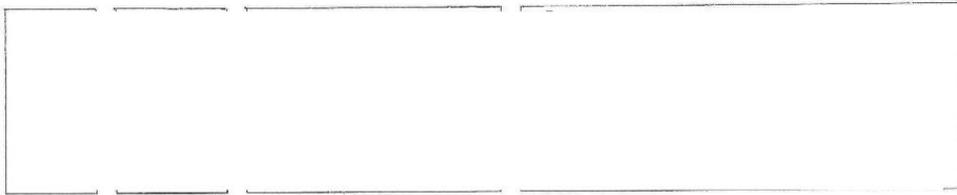
# Exposé - Grundrisse



Südsansicht  
M 1:100  
BLATT B.30



# Exposé - Grundrisse



Schnitt AA  
M.1.100  
BLATT B.20

