

Exposé

Reihenhaus in Velbert

Modernes Reihenhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-315818**

Reihenhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Judith Pickartz

42555 Velbert
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	202,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	172,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser in 2017 komplett renoviertes und teilweise saniertes Reihenmittelhaus. Es befindet sich in Velbert-Langenberg (Bonsfeld) am Ende einer Sackgasse mit einem breiten Fußweg vor der Haustür, der zum Be- und Entladen genutzt wird. Es bietet auf 134 Quadratmetern Wohnfläche ausreichend Raum z.B. für eine vierköpfige Familie, verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein geräumiges Bad in der 1. Etage. Im Erdgeschoss befindet sich der Hauseingang, ein Gäste-WC, sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, sowie Verbindung zur offenen Küche. Vor dem Haus lädt eine Holzterrasse zum morgendlichen Kaffee in der Sonne ein. In den Nachmittagsstunden und bis zum Sonnenuntergang kann auf dem Balkon oder auf der Terrasse im Garten die Sonne genossen werden. Ebenfalls bietet sich hier ein wunderbar beruhigender Blick ins Grüne.

Das Haus ist vollunterkellert und hat im Untergeschoss ein weiteres großes Zimmer mit direktem Gartenzugang. Außerdem befinden sich dort noch 3 Kellerräume, genügend Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der Garten ist mit einem großen Sandkasten und einem Klettergerüst familientauglich schon sehr gut ausgestattet. Eine eigene Garage befindet sich auf dem Garagenhof und rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Während der Renovierungsarbeiten wurde 2017 das gesamte Haus mit hochwertigen neuen Böden ausgestattet. Im Wohnzimmer liegt massives Echtholzparkett und in den Bädern und im Flur befinden sich großformatige Fliesen. Alle Schlafräume sind mit angenehmen Korkböden ausgestattet.

Im Sinne einer energetischen Sanierung wurden im vergangenen Jahr alle Fenster komplett erneuert und mit elektrifizierten sowie isolierten Rolladenkästen ausgestattet. Das Flachdach wurde 2023 nach KfW-Standard vollständig gedämmt und neu aufgebaut. Geheizt wird das Haus über eine Niedertemperatur Gastherme der Firma Vissmann (Bj. 1991).

Um je nach Sonnenstand immer einen angenehmen Platz draußen zu finden, bietet das Haus eine Terrasse vorne, einen Balkon und eine Terrasse mit direkter Verbindung zum Garten. Der Blick ins Grüne und die damit verbundene Ruhe sind lagebedingt unverbaubar.

Die voll verschieferte Fassade bietet einen optimalen Witterungsschutz und ist extrem langlebig.

Ausgestattet mit einem modernen Bad mit Badewanne und einem Gäste-WC, bietet sich zusätzlich noch die Möglichkeit im Keller neben der vorhandenen Dusche eine weitere Waschmöglichkeit zu installieren.

Die helle offene Einbauküche hat einen offenen Durchgang zum Wohnzimmer mit Essplatz und der Möglichkeit hier gesellige Stunden zu verbringen. Das gesamte Haus verfügt über eine Netzwerkinstallation in jedem Zimmer welche eine sehr flexible Nutzung der jeweiligen Räume ermöglicht. Zudem wurde im Rahmen der Renovierungsarbeiten 2017 die elektrische Unterverteilung vollständig erneuert und neue Zuleitungen in Bad und Küche verlegt.

Der Fußweg zu den Häusern wird von Autos nur zum Be- und Entladen genutzt, geparkt werden kann in der eigenen Garage auf dem Garagenhof sowie an der Straße oder auf dem Parkplatz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einer Siedlung (Eigentümergeinschaft), in der eine freundliche und wohlwollende Nachbarschaft gepflegt wird. Es gibt gemeinsam ausgerichtete Feste und unverbindliche Aktivitäten wie z.B. ein jährliches Kürbisschnitzen.

Die besonders für Familien ideale Lage wird komplettiert durch einen Kindergarten und die Grundschule, die beide in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Innerhalb der Siedlung und auch vor diesem angebotenen Haus befinden sich überwiegend Gehwege. Ein kleiner Spielplatz mit Sandkasten und Reckstangen kann ohne Kontakt zum Straßenverkehr ebenfalls sicher erreicht werden. Zahlreiche Möglichkeiten also für Kinder im geschützten Raum viel draußen zu spielen und sich auszuprobieren.

Velbert-Langenberg besticht durch die ins Grüne eingebettete Lage, die zu Ausflügen in die Natur, Wanderungen und Radtouren einlädt und ermöglicht gleichzeitig mit einer guten Anbindung an Autobahnen die nächstgelegenen Großstädte schnell zu erreichen (Essen, Wuppertal, Bochum in 20-30 Minuten). Die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 35 Minuten.

Im näheren Umkreis lassen sich Bus- und S-Bahnhaltestellen, Supermärkte, Kindergärten und Schulen zu Fuß gut erreichen. Innerhalb von 10 Minuten ist man fußläufig auf zahlreichen Spazier- und Wanderwegen im und um den Senderwald oder man nutzt das Rad um zum Beispiel einen Ausflug über die Trasse zum Baldeneysee zu unternehmen (ca. 25 Min).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



offene Küche



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



OG, Blick zu Kinderzimmern



kleines Schlaf-/Kinderzimmer

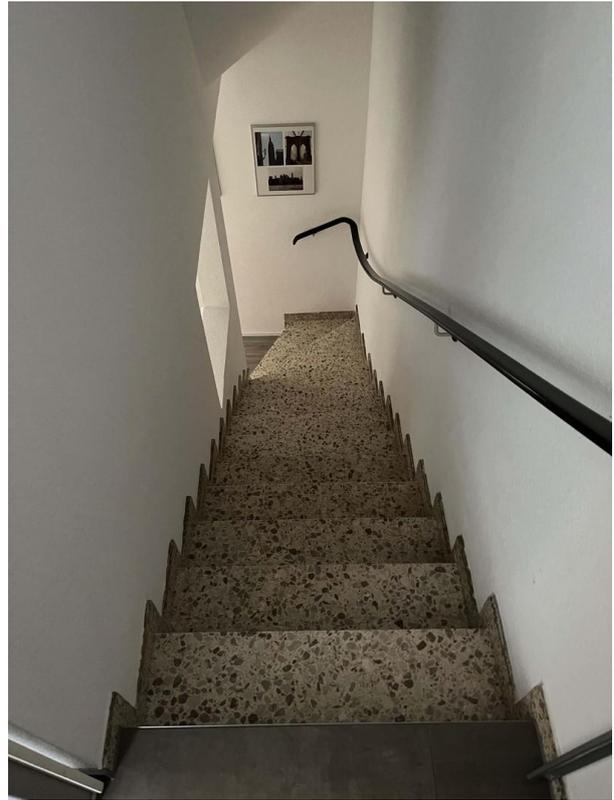


großes Schlaf-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick in den Garten aus dem OG



Treppenabgang

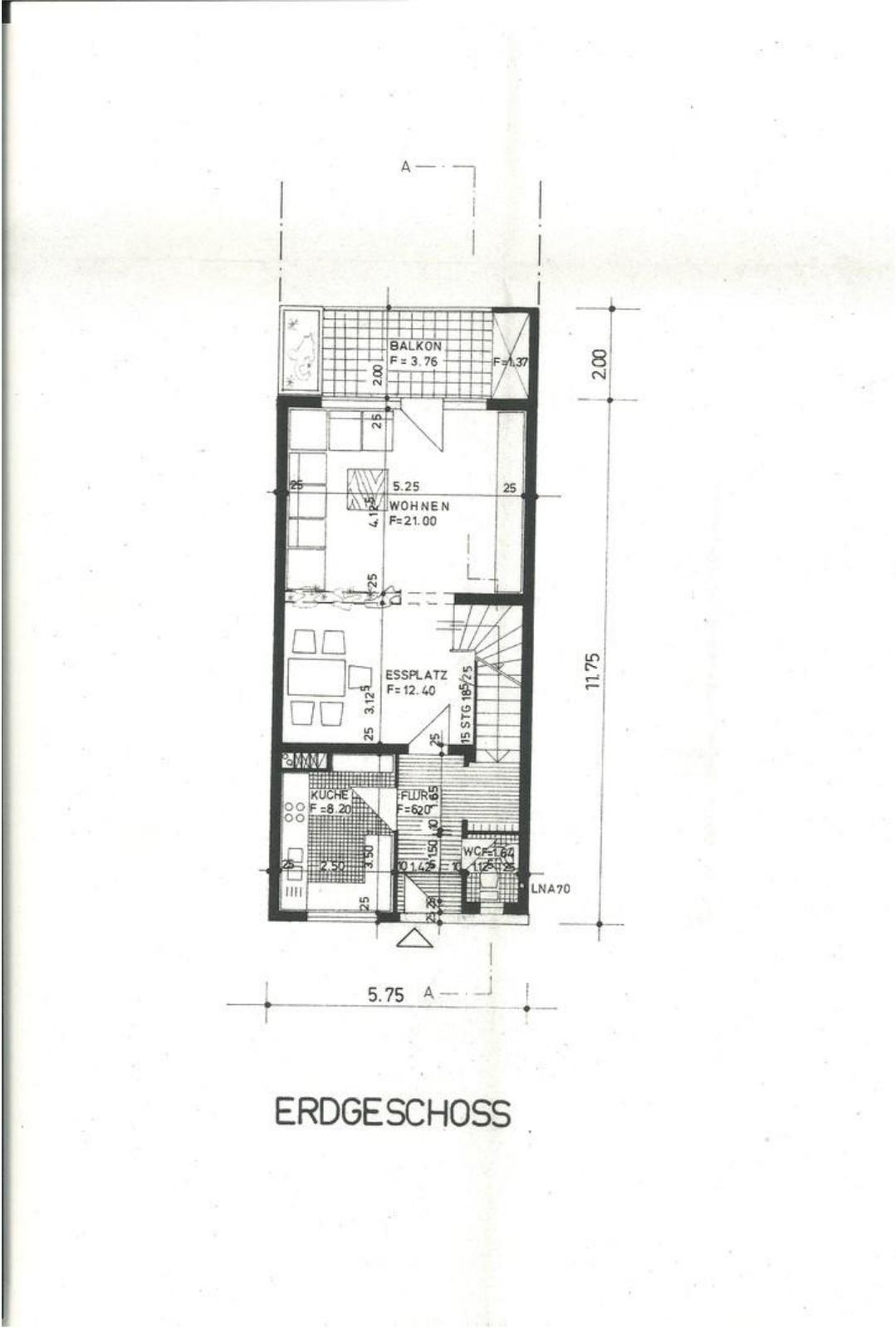


Arbeitszimmer UG

Exposé - Galerie

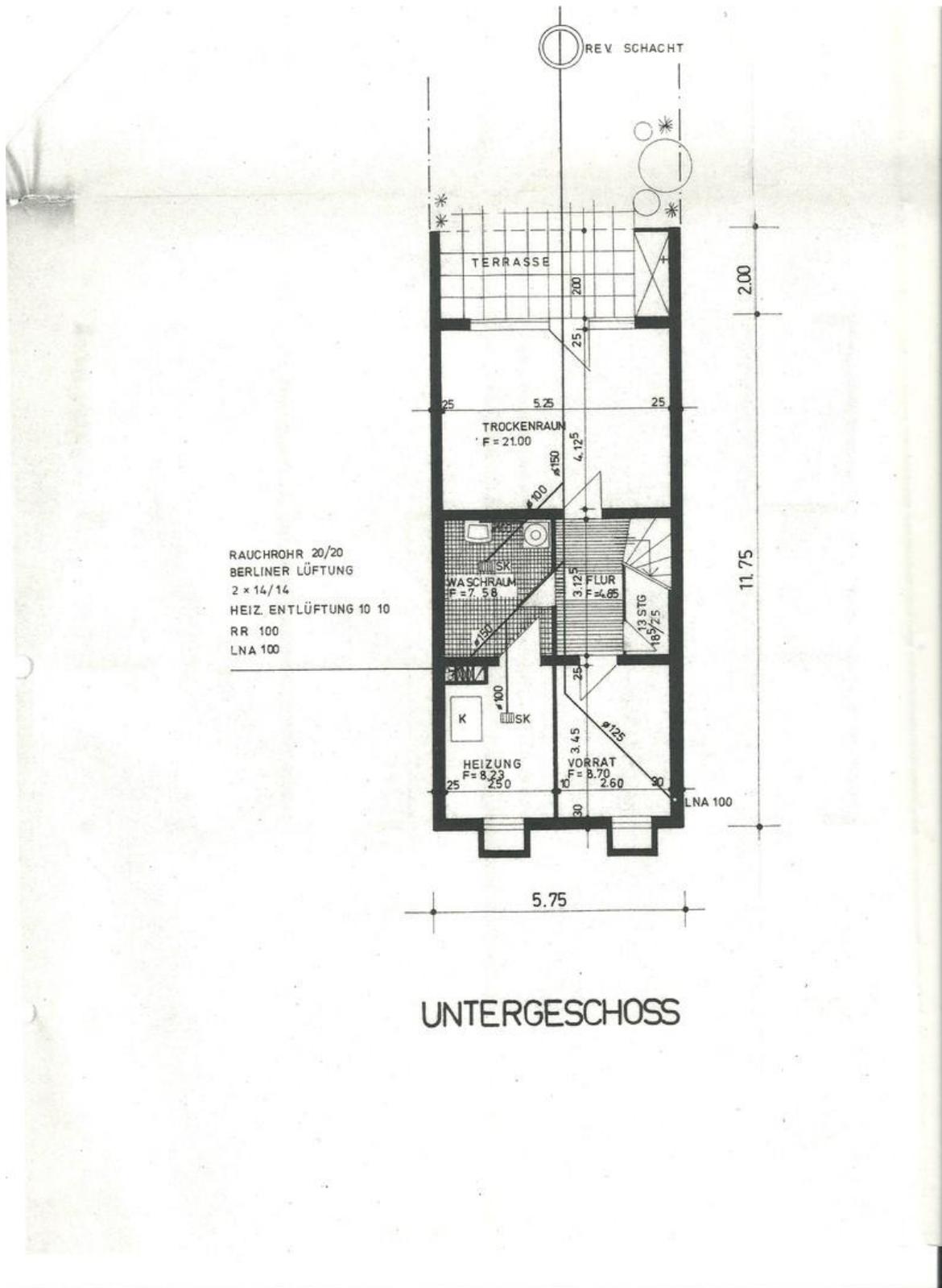


Exposé - Grundrisse

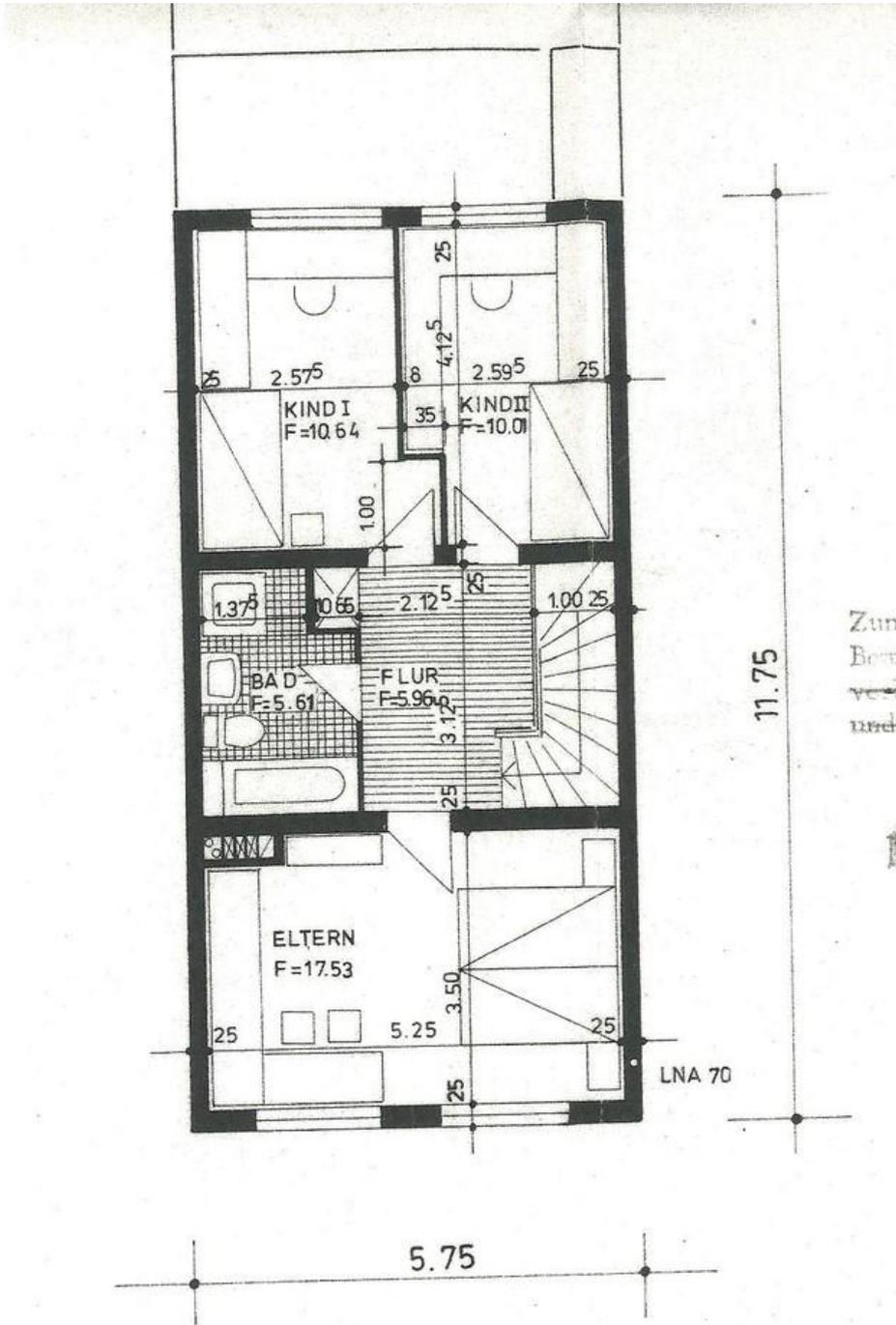


ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

