HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206793

42549 VELBERT / LOSENBURG

RESERVIERT - Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein. – Ihr Familienzuhause mit Garten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 102 m²	ca. 168 m²	5	399.000 €



Haus reserviert

Eckdaten

Kaufpreis	**399.000 €**
Wohnfläche	**ca. 102 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 20 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 168 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1992**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**2,38 %**
Garage · Anzahl	**1**
Garage · Kaufpreis pro Einheit	**15.500 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**14.10.2036**
Endenergieverbrauch	**82,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**2011**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Manchmal braucht es gar nicht viel, um sich zu Hause zu fühlen: einen ruhigen Ort zum Ankommen, einen Garten im Grünen und genügend Platz für all die kleinen und großen Momente des Lebens. Genau das macht dieses Reihenmittelhaus zu einem Ort, an dem aus Alltag Zuhause und aus Augenblicken schöne Erinnerungen werden können.

Mit rund 102 m² Wohnfläche, fünf Räumen und einem ca. 168 m² großen Grundstück bietet das im Jahr 1992 errichtete Haus wunderbare Voraussetzungen für ein gemütliches Familienleben. Die ruhige, verkehrsberuhigte Lage ohne direkten Autoverkehr vor dem Haus schafft ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Kinder unbeschwert spielen und Nachbarschaft noch gelebt werden kann. Hier darf der Alltag ein wenig ruhiger werden.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein Flur mit praktischer Garderobennische, der am Gäste-WC vorbeiführt und den Weg in den offenen Wohn- und Essbereich freigibt. Die unmittelbar angrenzende Einbauküche und der großzügige Grundriss schaffen einen einladenden Mittelpunkt für das tägliche Leben. Ob gemeinsames Kochen, lange Gespräche am Esstisch oder gemütliche Abende auf dem Sofa – hier ist Platz für das, was wirklich zählt. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den nachträglich angebauten Balkon. Mit der elektrischen Markise genießen Sie hier den ersten Kaffee in der Morgensonne oder entspannte Stunden im wohltuenden Schatten.

Über die Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern und einem zeitlosen Badezimmer, das mit Dusche und separater Badewanne ausgestattet ist. Beide Zimmer verfügen über Teppichboden, eines zudem über weiße Einbauschränke. Das größere Schlafzimmer wurde bei der angegebenen Wohnfläche nicht berücksichtigt, sodass die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche entsprechend großzügiger ausfällt. Parkett in den übrigen Wohnräumen und geflieste Flure ergänzen das wohnliche Gesamtbild.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Im Souterrain, das direkt vom Erdgeschoss aus erreichbar ist, warten zwei gleich geschnittene Zimmer darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Ob als liebevolle Kinderzimmer, gemütlicher Gästebereich oder ruhiger Rückzugsort fürs Homeoffice – hier können Ihre Wohnideen Gestalt annehmen. Beide Zimmer führen unmittelbar auf die Terrasse, die durch den darüberliegenden Balkon teilweise überdacht ist und über einen Wasseranschluss verfügt. Von hier aus öffnet sich der Blick in den angrenzenden Garten, der mit etwas Grün und einer gemütlichen Sitzecke schnell zu einer kleinen Wohlfühloase wird.

Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, ein weiterer Raum, der sich bei entsprechender Umgestaltung wieder als Badezimmer nutzen ließe, sowie eine kleine Abstellkammer unter der Treppe vervollständigen das Raumangebot im Souterrain. So bleibt genügend Platz für alles, was den Alltag leichter macht.

Auch der Komfort kommt nicht zu kurz: Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr, eine Video -Überwachungsanlage und eine vorhandene Glasfaserleitung sorgen für zeitgemäße Annehmlichkeiten. Die Beheizung erfolgt über einen Gas-Brennwert-Heizkessel aus dem Jahr 2011.

Eine Garage kann für 15.500,00 € zusätzlich erworben werden. Dank der 2023 installierten Wallbox ist sie besonders für Besitzer eines Elektrofahrzeugs interessant. Ein hinter dem Garten verlaufender Wirtschaftsweg ermöglicht es zudem, Einkäufe und andere Dinge bequem bis ans Haus zu transportieren.

Dieses Haus ist ein Ort voller Möglichkeiten: für fröhliches Kinderlachen, laue Sommerabende auf der Terrasse und gemütliche Stunden mit den Menschen, die einem am Herzen liegen. Ein Zuhause, das Raum für individuelle Wünsche lässt und in dem mit jedem Tag neue Erinnerungen entstehen können. Vielleicht ist es genau der Ort, an dem Ihre ganz persönliche Wohngeschichte beginnt. Wir freuen uns darauf, Sie bei einer Besichtigung willkommen zu heißen.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Velbert-Losenburg, einem gewachsenen Wohngebiet, das durch seine angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zu grünen Erholungsräumen besticht. Hier verbindet sich ein entspanntes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Stadtlage. Gerade für Familien bietet der Stadtteil ein attraktives Umfeld, in dem sich Alltag und Freizeit harmonisch miteinander verbinden lassen.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen kurze Wege im Familienalltag. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Das Velberter Stadtzentrum lädt mit seinen Geschäften, Cafés und weiteren Angeboten zum Bummeln ein. Das nahegelegene Helios Klinikum Niederberg ergänzt die Infrastruktur um eine wichtige medizinische Versorgung.

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, findet in den umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebieten schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, kleine Auszeiten und gemeinsame Aktivitäten mit der Familie. Die naturnahe Umgebung bietet einen wohltuenden Ausgleich zum Alltag und macht es leicht, nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe zu kommen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die A535 und die A44 sind die umliegenden Städte wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf gut erreichbar. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine Anbindung an die Velberter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für alle, die im Alltag flexibel bleiben möchten.

Velbert-Losenburg vereint somit die Vorzüge eines gewachsenen Wohnquartiers mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und einem grünen Umfeld. Eine Wohnlage, die Raum für ein entspanntes Familienleben bietet und zugleich eine gute Verbindung zu den Städten der Region schafft.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einbauküche



Essbereich / Einbauküche

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wohnbereich mit Balkonzugang



Balkon

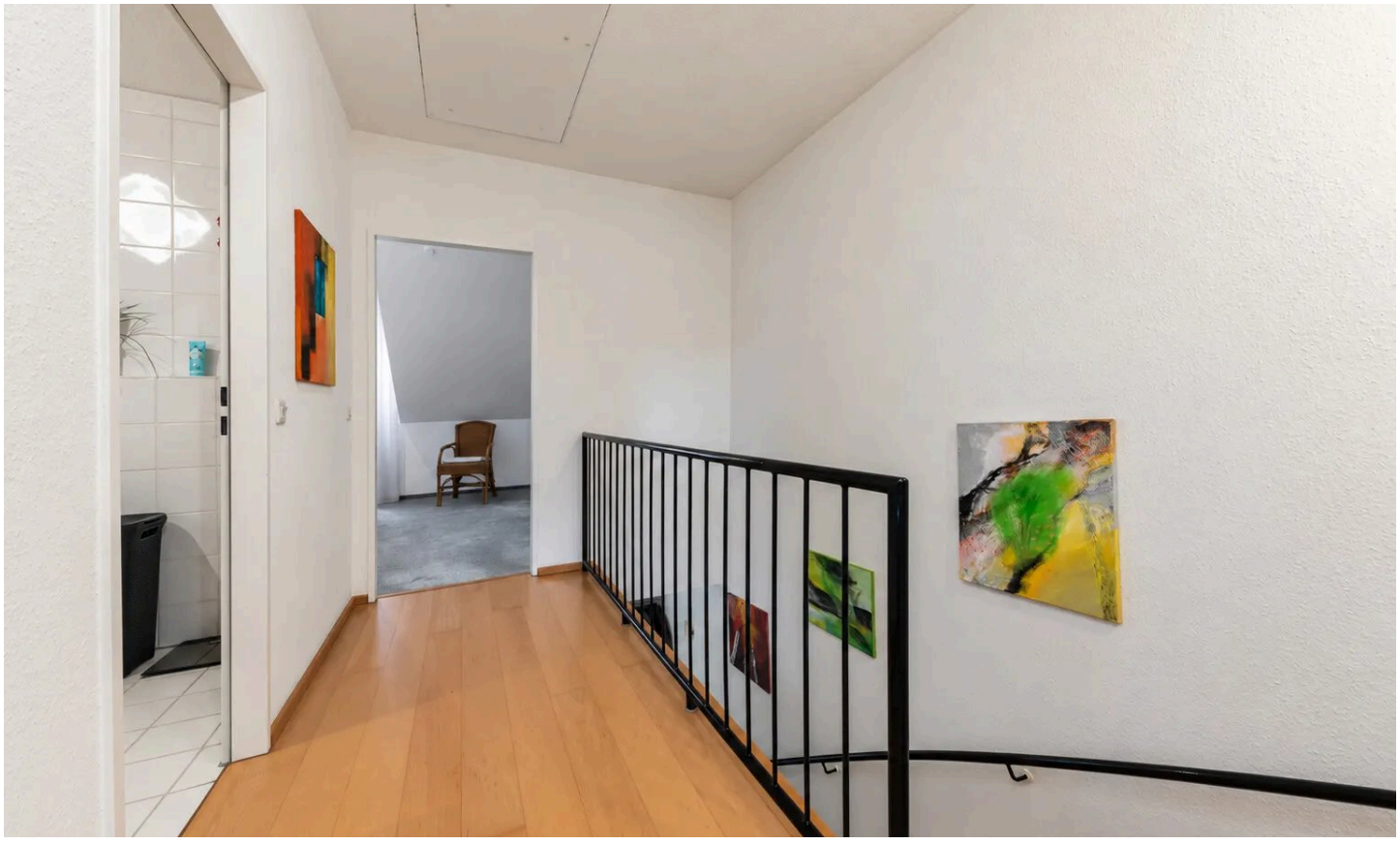
Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Balkon



Flur Obergeschoss

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Zimmer I



Schlafzimmer II

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Schlafzimmer II



Badezimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Badezimmer



Flur Souterrain

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Zimmer III mit Gartenzugang



Zimmer IV mit Gartenzugang

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Terrasse



Terrasse

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wirtschaftsweg



Garage

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wallbox



Vorderansicht

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— ruhige Wohnlage in Velbert-Losenburg

— Reihenmittelhaus

— gepflegte Immobilie

— Baujahr 1992

— ca. 102 m² Wohnfläche

— ca. 18 m² wohnliche Nutzfläche

— ca. 168 m² Grundstücksfläche

— 5 Raum

— Einbauküche

— Bad mit Dusche u. separater Badewanne

— Gäste-WC

— Holztreppe

— Balkon nachträglich angebaut

— elektr. Markise

— Terrasse teilweise überdacht

— pflegeleichter Garten

— elektr. Rollläden mit Zeitschaltuhr

— Video -Überwachungsanlage

— Parkettböden in Wohnräumen

— Fliesen in Fluren

— Teppichboden Schlafzimmer

— Einbauschränke Schlafzimmer

— Glasfaser

— Garage zzgl. 15.500,00 €

— Wallbox 2023

— Brennwert-Heizkessel 2011

— Wirtschaftsweg

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Shary Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online