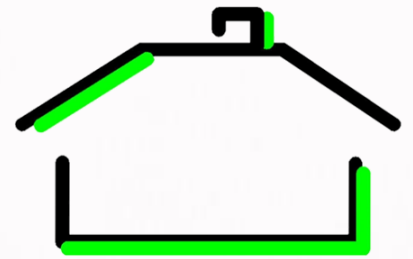


FRIEDRICH HERKENDELL



Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9
45219 Essen-Kettwig
Tel.: 02054 / 970447
Tel.: 0201 / 780447
HP.: www.herkendell.net
Mail: info@herkendell.net

Datum

Einfamilienhaus in 42551 Velbert

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses herrschaftliche Haus in Velbert vorstellen zu können und haben die wesentlichen Eckdaten für Sie in unserem Exposé zusammengestellt. Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Wunsch persönlich zu und stellen Ihnen gerne das Haus bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	<p>Dieses herrschaftliche Haus zeichnet sich aus durch klassische zeitlose Eleganz mit jeglichem Komfort auf einem wunderschön angelegten Gartengrundstück, das an pure Natur angrenzt. Durch die Kernsanierung in den Jahren 2007-2009 hat das Haus einen zeitlosen Charakter erhalten und ist technisch auf dem aktuellen Stand.</p> <p>Bei Eintritt in den großzügigen hellen Empfang taucht Ihr Blick direkt in den großen Gartenbereich, der sich an die großzügige Terrasse mit angrenzender Teichlandschaft und Wintergarten anschließt.</p> <p>Im Erdgeschoss befinden sich Wohn-, Kamin- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche und separatem Vorratsraum ausgestattet ist. Über die Garage gelangen Sie direkt in den Vorratsraum, so dass Sie Ihre Einkäufe ohne Umwege durchs Haus einbringen können. Der Gäste- und Wellnessbereich befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und bietet auch größeren Kindern einen separaten Bereich.</p> <p>Das OG umfasst das Elternschlafzimmer mit begehbaren Kleiderschränken, eine Badelandschaft mit Blick in den Garten und vorgelagertem Südbalkon der in keiner Weise einsehbar ist sowie ein Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer.</p> <p>Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 96qm große Einliegerwohnung, die als Büro, für Gäste, Kinder oder Aupair genutzt werden kann. Selbstverständlich verfügt auch diese Wohnung über eine separate Terrasse.</p> <p>Ein Besucherparkplatz mit zahlreichen Stellplätzen sowie eine Garage runden das Objekt ab.</p>
Wohnfläche	<p>Die Wohnfläche beträgt laut Architektenaufstellung ca. 568 m². Hinzu kommen ca. 160 m² Nebenflächen und die ca. 35 m² große Garage.</p> <p>Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.</p>
Raumanzahl	8 Räume
Baujahr	ca. 1951
Grundstück	ca. 9919 m ²

Lage

Wohnlage

Durch Ausstattung und Lage des Hauses werden Sie allen Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht.

Die Stadt Velbert gliedert sich in Velbert-Mitte, Neviges und Langenberg und liegt auf den Höhen des Bergischen Landes.

Velbert hat 17 Grundschulen, 3 Gymnasien, 2 Realschulen, 2 Gesamtschulen, 2 Berufskollegs und 1 Walldorfschule.

Insgesamt 46 Kindertagesstätten mit zahlreichen Plätzen für Kinder unter drei Jahren ermöglichen Ihren Kindern einen guten Start mit vielen sozialen Kontakten.

Neben den unzähligen kulturellen Angeboten in Essen und Düsseldorf befindet sich im Forum Niederberg das zentrale Theater der Stadt Velbert.

Die Golfplätze Essen-Heidhausen und Velbert Gut Kuhlendahl, verschiedene Tennisclubs, Reitsportanlagen Schwimmbäder erhöhen den Freizeitwert ebenso wie die Nähe zur Ruhr und zum Baldeneysee, die sämtliche Wassersportarten ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung zur A535 und A44 befindet sich in unmittelbarer Nähe, so dass Sie die Innenstädte von Essen und Wuppertal bequem in ca. 20 Minuten erreichen.

Nach dem Ausbau der A44 ist der International Flughafen in Düsseldorf ebenfalls in ca. 20 Minuten und die Düsseldorfer Kö mit sämtlichen exklusiven Shoppingangeboten in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung nach Langenberg, Velbert und Hattingen ist fußläufig erreichbar, so dass auch Ihre heranwachsenden Kinder unabhängig sind.

Und wenn sich das Tor zum Grundstück hinter Ihnen schließt, genießen Sie die absolute Ruhe am hauseigenen Teich auf dem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand.

Die Hunde können frei herumlaufen, da das ca. 10.000 m² große Grundstück komplett eingezäunt ist.

Das Grundstück grenzt an Waldwege, die über Bergische Höhen mit unglaublichen Aussichtspunkten zu Wanderungen, zum Joggen und zu Mountainbikefahrten einladen, wie man es nur im Urlaub und nicht in unmittelbarer Nähe zum Ruhrgebiet erwartet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss 238,67 m² Wohnen EG
61,18 m² Wellnessbereich
34,99 m² Gästebereich

Obergeschoss 138,12 m² Privaträume



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

Untergeschoss 95,70 m² Einliegerwohnung
Nebenflächen 34,89 m² Garage
160,35 m² Technik, Keller ...

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache
Angebotspreis € 995.000 zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.
Dieser Preis enthält, wie bei uns üblich, keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen Die Besichtigung ist kurzfristig möglich. Gerne vereinbaren wir einen unverbindlichen Termin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1951 Energiebedarf: 152,8 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: E
Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Alle weiteren Informationen haben wir in unserem ausführlichen Exposé zusammengefasst. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke















**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

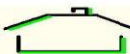


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

