

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Velbert Langenberg**

**Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-  
Langenberg**



Objekt-Nr. OM-419618

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Rittmeyer

42555 Velbert Langenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1512	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	20,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine besondere Immobilie mit viel Ausstrahlung, dessen Ursprünge vor dem Jahr 1512 liegen. Im Jahr 1907 wurde es auf sein jetziges Erscheinungsbild erweitert und 2021 und 2022 wurde das Erdgeschoss unter Beibehaltung des besonderen Charakters aufwendig grundsaniert

Dieses charmante Gebäude bietet den Rahmen für die Realisierung der eigenen Träume und Ideen. Wegen der erst kürzlich erfolgten Grundsanierung des Erdgeschosses kann der Gewerbeteil im Erdgeschoss sofort genutzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal von 100 m<sup>2</sup> in bester Lage. Im Obergeschoß und im Dachgeschoß gibt es zwei vermietete Wohnungen, Größe und Aufteilung sind in den Grundrissen ersichtlich .

Die historische Fassade steht unter Denkmalschutz aber im Gebäudeinnern kann man sich frei entfalten.

Im Erdgeschoß befinden sich die Gewerberäume.

Der komplette vordere Verkaufsraum mit Zugang von der verkehrsberuhigten Straße ist barrierefrei erreichbar.

Die hinteren Räume des Erdgeschosses bieten zusätzliche Flächen für Geschäftsräume, wie z.B. Büro-, Beratungs-, Besprechungs- oder Behandlungsräume. Oder Sie nutzen sie als Erweiterung des Ladenlokales. Ebenso sind ein WC und eine Teeküche vorhanden.

Über das Treppenhaus, mit gesonderten Eingang an der Seite des Gebäudes, gelangt man in die oberen Geschosse mit hauptsächlicher Wohnnutzung sowie einem Lagerraum der Gewerbenutzung.

Zusätzlich sind ein Keller (teilweise historisches Tonnengewölbe) sowie ein Spitzboden vorhanden. 2021 und 2022 wurde das Erdgeschoß unter Beibehaltung des besonderen Charakters aufwendig grundsaniert und ertüchtigt.

Auch große Bereiche der Schieferfassade wurden erneuert.

Die Gaszentralheizung und die Elektrohauptverteilung wurden vollständig erneuert. Optimale Bedingungen für Gewerberäume im Erdgeschoß sind gegeben.

Die Immobilie ist mit dem Bus (Haltestelle direkt gegenüber) und PKW unmittelbar erreichbar und bietet eine Parkmöglichkeit hinter dem Gebäude sowie kostenlose Parkmöglichkeiten in der gegenüberliegenden Tiefgarage. Auch der Bahnhof Velbert-Langenberg ist fußläufig in 400m erreichbar

## Ausstattung

Alle Renovierungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen finden Sie im Detail im Expose. Das Expose stellen wir Ihnen gern bei Nachfrage zur Verfügung.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Die Geschäftsräume sind sofort nutzbar.

Ich selbst habe 15 Jahre mein Geschäft erfolgreich betrieben und jetzt aus Altersgründen aufgehört.

**Lage**

Die Immobilie liegt inmitten der wunderschönen historischen Altstadt von Velbert Langenberg.

Die gepflasterten Straßen und die vielen verwinkelten Gassen schaffen ein besonderes Altstadt-Ambiente, das zum Verweilen und Entdecken einlädt und eine besondere Wohnlage bietet. In unmittelbarer Nähe zum Gebäude verlaufen der Hardenberger Bach und Deilbach und runden das idyllische Gesamtbild ab.

Gleichzeitig bietet die repräsentative Lage der Immobilie als solitär stehendes Gebäude, direkt gegenüber des Marktplatzes und der neugotischen Kirche St. Michael sowie unmittelbar an der Brücke über den Hardenberger Bach in die Altstadt hinein gelegen, optimale Bedingungen für Gewerberäume im Erdgeschoß.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Hausansicht



Detail



Rückseite



Verkaufraum mit Eingang

Powered by ImmobilienScout24

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

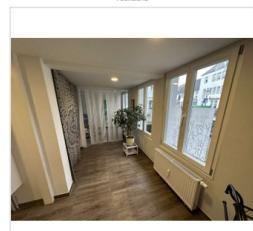
Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



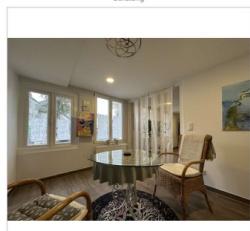
Teeküche



Beratung



Beratung



Beratung

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Galerie

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



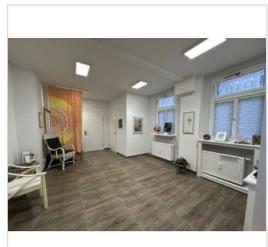
42555 Velbert

Zimmer:  
Wohnfläche ca.:  
Kaufpreis:

20.00  
247.00 m<sup>2</sup>  
449.000,00 EUR



Verkaufsräume 2



Verkaufsräume 3



Verkaufsräume 3



Gäste-WC

Powered by ImmobilienScout24



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



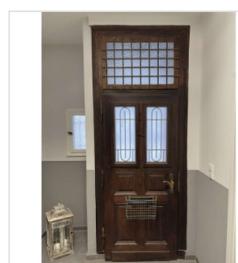
Bad 1. OG

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

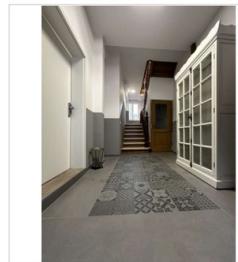
Zimmer: 20.00  
Wohnfläche ca.: 247.00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Eingangstür Mietwohnungen



Eingang zu den Mietwohnungen



Treppenhaus



Treppenhaus

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR  
Scout-ID: 157395336

### Ihr Ansprechpartner:

Frau Petra Rittmeyer

E-Mail: ritty62@gmx.de

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	136,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Baujahr:	1512
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine besondere Immobilie mit viel Ausstrahlung, dessen Ursprünge vor dem Jahr 1512 liegen. Im Jahr 1907 wurde es auf sein jetziges Erscheinungsbild erweitert.

Dieses charmante Gebäude bietet den Rahmen für die Realisierung der eigenen Träume und Ideen. Wegen der erst kürzlich erfolgten Grundsanierung des Erdgeschosses kann der Gewerbeteil im Erdgeschoss ohne aufwändige Umbauten sofort genutzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal von 100 m<sup>2</sup> in bester Lage. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss gibt es zwei vermietete Wohnungen mit zusammen 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die historische Fassade steht unter Denkmalschutz. Im Gebäudeinnern kann man sich frei entfalten.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerberäume. Die Räumlichkeiten liegen dabei auf unterschiedlichen Höhenebenen und sind über Treppen erreichbar. Der komplette vordere Verkaufsraum mit Zugang von der verkehrsberuhigten Straße ist stufenlos erreichbar. Die hinteren Räume des Erdgeschosses bieten zusätzliche Flächen für Geschäftsräume, wie z.B. Büro-, Beratungs-, Besprechungs- oder Behandlungsräume. Oder Sie nutzen sie als Erweiterung des Ladenlokales. Ebenso sind ein WC und eine Teeküche vorhanden.

Über das Treppenhaus, mit gesonderten Eingang an der Seite des Gebäudes, gelangt man in die oberen Geschosse mit hauptsächlicher Wohnnutzung sowie einem Lagerraum der Gewerbenutzung.

Eine Wohneinheit mit 99,5 m<sup>2</sup> befindet sich im Obergeschoss und eine zweite Wohneinheit mit 48 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Zusätzlich sind ein Keller (teilweise historisches Tonnengewölbe) sowie ein Spitzboden vorhanden.

2021 und 2022 wurde das Erdgeschoss unter Beibehaltung des besonderen Charakters aufwendig grundsaniert und ertüchtigt. Auch große Bereiche der Schieferfassade wurden erneuert. Die Gaszentralheizung und die Elektrohauptverteilung wurden vollständig erneuert.

### Lage:

Die Immobilie liegt inmitten der wunderschönen historischen Altstadt von Velbert Langenberg. Die gepflasterten Straßen und die vielen verwickelten Gassen schaffen ein besonderes Altstadt-Ambiente, das zum Verweilen und Entdecken einlädt und eine besondere Wohnlage bietet. In unmittelbarer Nähe zum Gebäude verlaufen die Gewässer Hardenberger Bach und Deilbach und runden das idyllische Gesamtbild ab. Gleichzeitig bietet die repräsentative Lage der Immobilie als solitär stehendes Gebäude, direkt gegenüber des Marktplatzes und der neugotischen Kirche St. Michael sowie unmittelbar an der Brücke über den Hardenberger Bach in die Altstadt hinein gelegen,

optimale Bedingungen für Gewerberäume im Erdgeschoss. Die Immobilie ist mit dem Bus (Haltestelle direkt gegenüber) und PKW unmittelbar erreichbar und bietet eine Parkmöglichkeit hinter dem Gebäude sowie kostenlose Parkmöglichkeiten in der gegenüberliegenden Tiefgarage. Auch der Bahnhof Velbert-Langenberg ist fußläufig in 400m erreichbar.



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



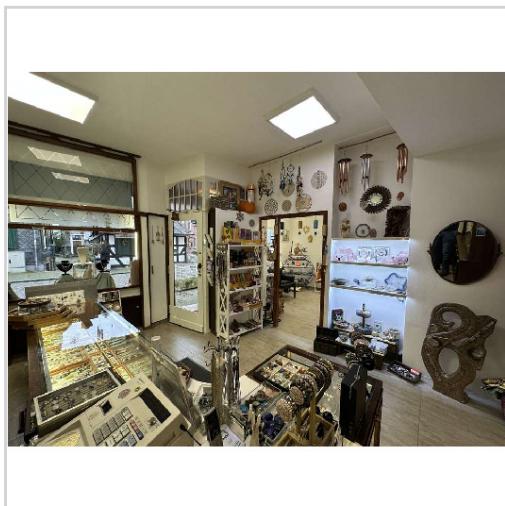
Hausansicht



Detail



Rückseite



Verkaufsraum mit Eingang

Powered by ImmobilienScout24

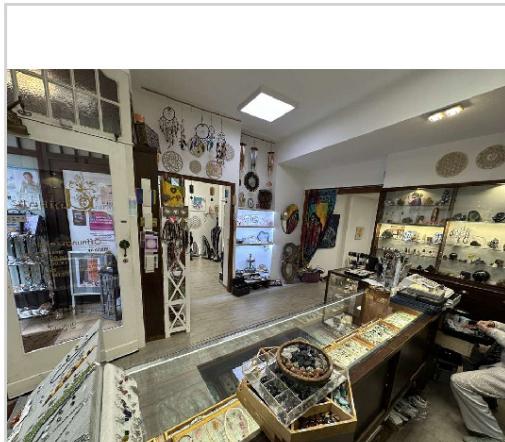
# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



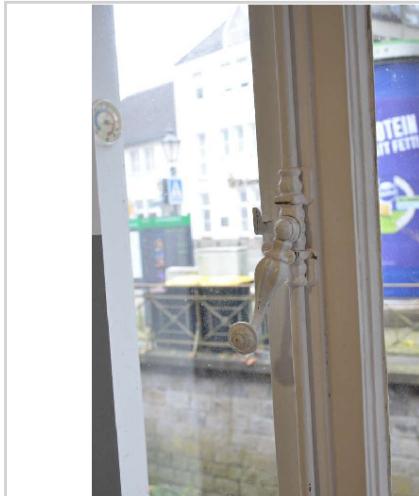
Verkaufraum



Schaufenster



Schaufenster



Detail

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg

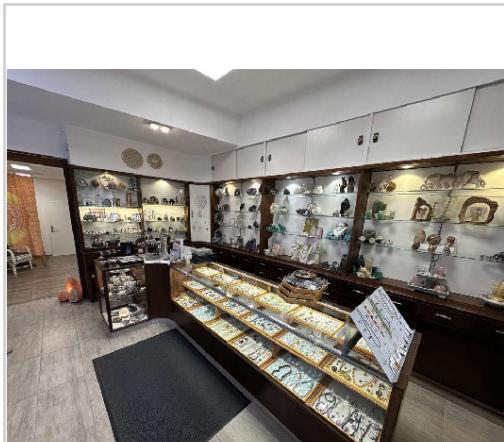


42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Eingang Verkaufsraum



Verkaufsraum



Verkaufsraum



Verkaufsraum 2

Powered by ImmobilienScout24

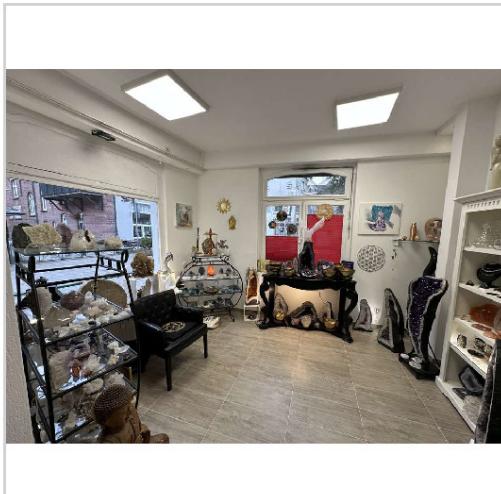
# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg

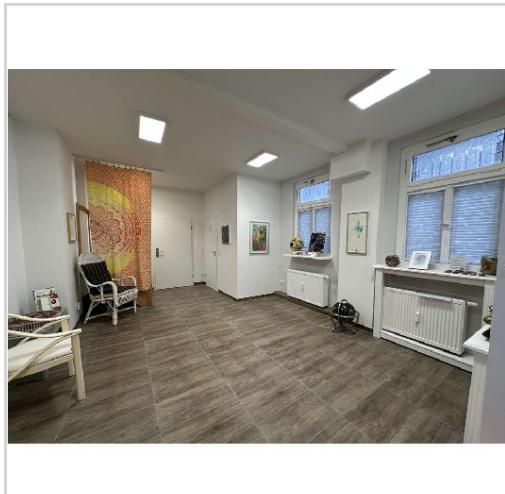


42555 Velbert

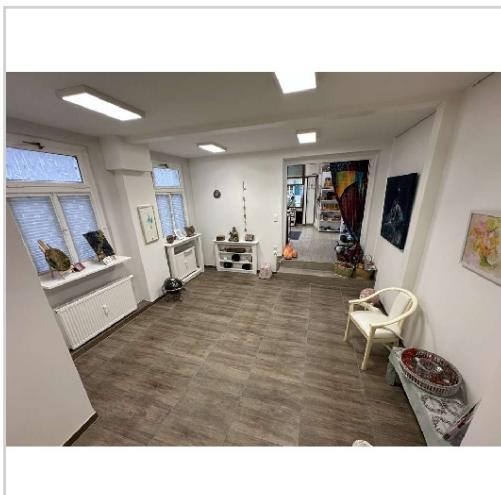
Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



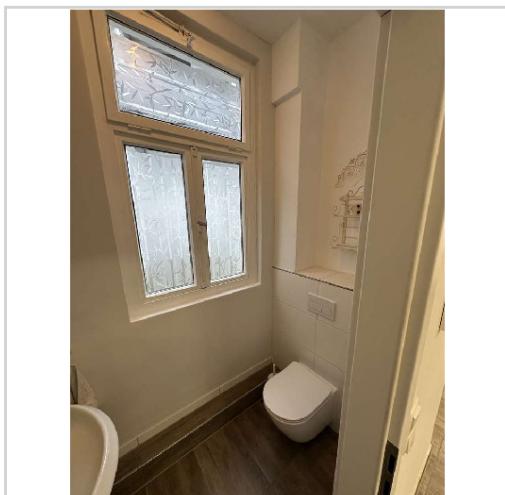
Verkaufsraum 2



Verkaufsraum 3



Verkaufsraum 3



Gäste-WC

Powered by ImmobilienScout24

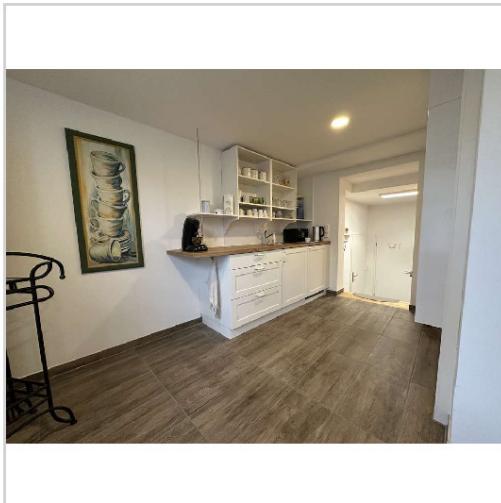
# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg

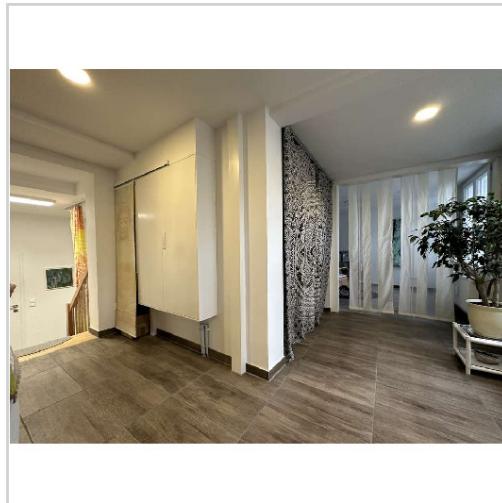


42555 Velbert

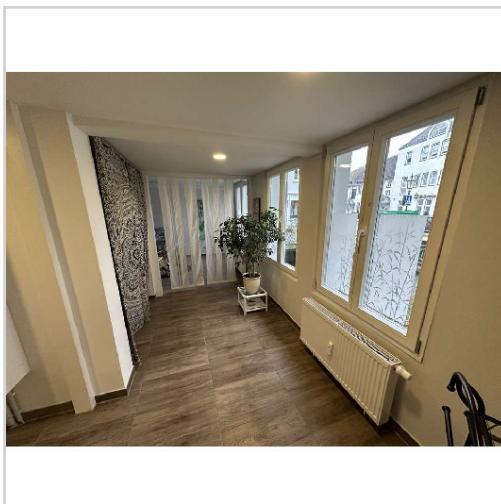
Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



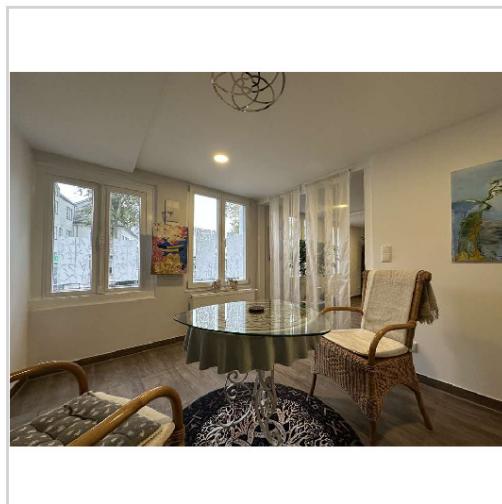
Teeküche



Beratung



Beratung



Beratung

Powered by ImmobilienScout24

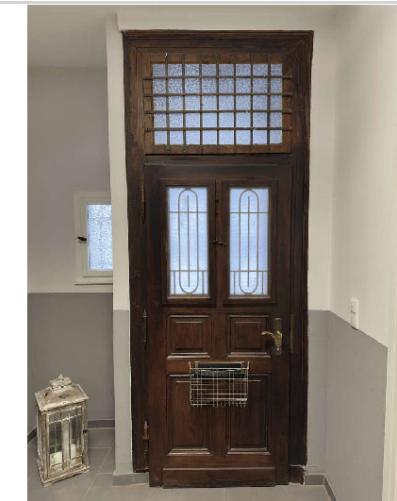
# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



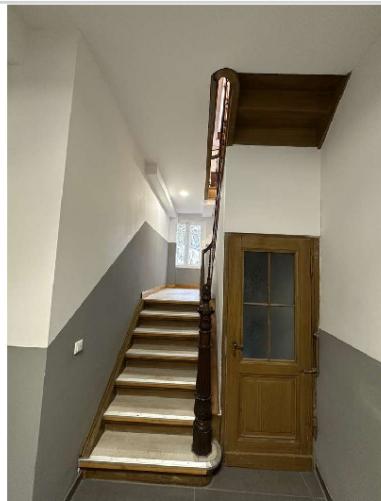
Eingangstür Mietwohnungen



Eingang zu den Mietwohnungen



Treppenhaus



Treppenhaus

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Treppenhaus

---

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

### Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

### Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

### Dachgeschoss



DG



Powered by ImmobilienScout24

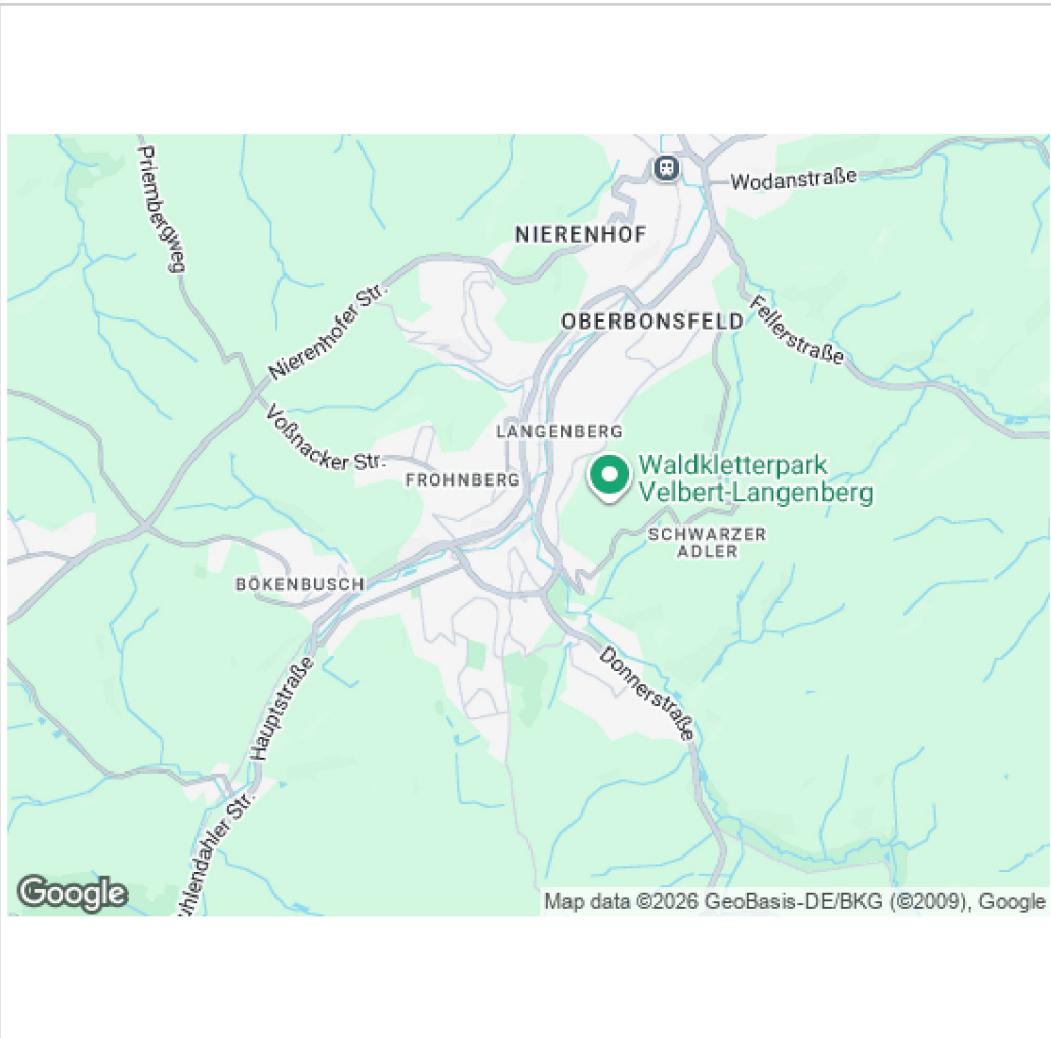
# Exposé - Grundrisse

## Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Velbert-Langenberg



42555 Velbert

Zimmer: 20,00  
Wohnfläche ca.: 247,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Powered by ImmobilienScout24