

# Exposé

## Einfamilienhaus in Velbert

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Landhauscharme und Luxus – Effizienzhaus KFW40, 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Objekt-Nr. OM-453662

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **919.000 €**

42553 Velbert  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	608,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus aus 2018 in Feldrandlage mit hochwertiger Ausstattung, großem 608 qm Grundstück und unverbaubaren Blick Richtung Feld.

Kommen Sie rein in Ihr neues warmes zu Hause, was durch seinen Landhausflair und mit Luxusausstattung geprägt ist. Dieses Haus wird all Ihren Wünschen entsprechen und Ihnen ein wunderschönes zu Hause geben. Entspannen Sie im Winter an Ihrem warmen Kaminofen oder auch im luxuriösen Whirlpool, welcher im Boden eingelassen ist. Im Sommer dient der Whirlpool als Abkühlung, wenn die Sonne über das Süd West ausgerichtete Grundstück streift. Die Abendsonne lädt zum Geniessen ein.

Im Garten fährt ein Husqvarna Mähroboter seine Runden und nimmt Ihnen die größte Arbeit ab. Lassen Sie sich verzaubern, von Ihrem neuen zu Hause.

Das Haus befindet sich in einem absolut neuwertigem Zustand, Sie könnten ohne Renovierungsmaßnahmen einziehen. Die Gesamtwohnfläche von ca. 180 qm, setzt sich zusammen aus 166 qm reiner Wohnfläche + 55 qm Terrasse (zu 25 % angerechnet).

Sie finden hier ein modernes Wohnerlebnis, mit großzügigen Gartenbereich und einem der höchsten Energiestandards mit der KfW 40 Energieeffizienzklasse. Erstbezug 2019, Baujahr 2018. Lichtdurchflutete Räume, bodentiefe Fenster, offener Wohn- und Essbereich, hochwertige Materialien und Smart-Home-Technik sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Highlights:

- Energieeffizienz: KfW40, LWZ von Stiebel Eltron mit kontrollierter Be- und Entlüftung und Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung
- PV-Anlage, Heckert Solar, 5,34 kWp, Batteriespeicher 4,6 kWh, Eigenverbrauch plus Einspeisevergütung
- Smart Home: Somfy TaHoma Box, zentrale Steuerung von Rollläden, Licht etc.
- Heizung/Kamin: Wohnraum-unabhängiger Kaminofen von Olsberg (Palena Compact)
- Große Fensterfronten, Galerie, Erker im Wohn-/Essbereich mit Panoramatüre (3 m)
- Offener Wohn-/Essbereich ca. 53 m<sup>2</sup>
- Küche: Schüller Markenküche mit Kochinsel und Markengeräten
- Bäder/Ausführung: Bad OG 16 m<sup>2</sup> mit freistehender Badewanne, große Dusche 1m x 1,60m mit Sonderanfertigung der Glaselemente, Saunaanschluss; Gäste-WC EG mit Dusche; hochwertige Armaturen (Grohe), V&B Sanitär, Viega

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: Wohn-/Essbereich mit Küche, Gästezimmer, Gäste-WC (mit Dusche), Flur, Hauswirtschaftsraum
- Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, Flur, Bad (OG)
- Ankleidebereich im Schlafzimmer
- Bodentiefe Fenster in allen Räumen (Ausnahme Gäste-WC EG)
- Galerie und hohe Decken, Deckenhöhe ca. 2,58 m in beiden Geschossen (EG/OG)
- Spitzboden mit weiteren Staumöglichkeiten

Grundstück und Außenbereich:

- Grundstücksfläche: 608 m<sup>2</sup>
- Ca. 55 m<sup>2</sup> große Keramik, Feinsteinzeug-Terrasse

- Im Boden eingelassener Hartschalen Whirlpool
- Husqvarna Mähroboter
- 12 m2 Gartenhaus von Wolff Finnhaus
- Garten- und Holzlager
- Zaunanlage: Anthrazit-Doppelstabmatten mit Sichtschutz, Toranlagen, eigenes Eigentum
- Vorderbereich ca. 120 m2 mit 3 Stellplätzen, abgeschirmt durch Palisaden
- 6,8m langes großes Vordach mit erhöhtem Podest, Umbau auf Rampe möglich
- Zum Bau der Außenanlagen wurden hauptsächlich Produkte der Firma KANN Beton verbaut.

Parken:

- 3 Stellplätze

Wegen Ortswechsel zu verkaufen. Eine kurzfristige Übernahme ist möglich, weil eine neue Immobilie bereits vorhanden ist.

Privatverkauf, daher können Sie sich Maklerkosten in Höhe von bis zu ~ 33.000 EUR sparen.

Um unsere Privatsphäre zu schützen und den Prozess für alle Beteiligten effizient zu gestalten, bitten wir Sie, uns vorab eine kurze Selbstauskunft sowie eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis vorzulegen. Besichtigungstermine und die Objektadresse vergeben wir gerne nach erfolgreicher Prüfung dieser Unterlagen.

Makleranfragen bitten wir höflichst abzusehen.

## Ausstattung

- Energiebedarfsausweis: Energieeffizienzklasse A+; Primärenergiebedarf entsprechend KFW40-Standard. Energieausweis liegt zur Einsicht vor.
- Heizung: Fußbodenheizung; LWZ, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Warmwasser- Zirkulationspumpe, 235l Warmwasserspeicher, optimierte Warmwasseraufbereitung mmit Schnittstelle zur PV Anlage.
- Dach: Satteldach mit 50 cm Dachüberstände an der Giebelseite und 70cm Dachüberstände an der Traufseite. Tondachziegel in altschwarz engobiert.
- Böden: Alle Böden mit Porcelanosa Feinsteinzeug in Holzoptik; Ausnahme Bad OG und HWR
- Wände und Decken: Glatte Vliestapete.
- Bäder/Verkleidung: Hochwertige Materialien, Bäder mit Grohe Armaturen, V&B, Viega, maßangefertigte Duschwände aus Glas im OG sowie im EG
- Glastüre im EG Durchgang zu WZ ebenfalls maßangefertigt
- Fenster: Designfenster, feststehendes Fenster im WZ und Küche; bodentiefe Fenster in fast allen Räumen, Panoramafenster 3m im Erker, Sicherheitsfenster abschließbar
- Innenfensterbänke aus schwarzen Granit
- Lampen: Es sind fast ausschließlich Deckenspots verbaut. Treppe mit LED Spots
- Das Objekt ist komplett mit Überwachungskameras ausgestattet
- Maßangefertigte Waben- Plisses

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Schüller Markenküche inklusive.
- Hartschalen Whirlpool gegen Aufpreis erwerblich.
- Husquarna Mähroboter gegen Aufpreis erwerblich.
- Ein Carport oder aber auch eine Garage könnte ggf. gebaut werden, eine positive Bauvoranfrage von der Stadt Velbert für einen Carport liegt vor.
- Im Falle eines Bieterverfahrens, behalten wir uns vor, das Objekt an den Höchstbietenden zu verkaufen.

## Lage

Velbert Neviges liegt am Rande des Bergischen Landes inmitten der Natur und doch sind die Großstädte der Umgebung wie Wuppertal, Essen und Düsseldorf innerhalb von 15-25min. mit dem Auto zu erreichen.

Die Infrastruktur ist sehr gut, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc. sind sehr gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Unverbauter Ausblick



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Welcome



Eingangsbereich mit Galerie

# Exposé - Galerie



Diele EG Bild 1



Diele EG Bild 2

# Exposé - Galerie



Galerie



Wohnen Essen Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen Küche Bild 2



Wohnen Essen Küche Bild 3

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen Küche Bild 4



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Küche Bild 3

# Exposé - Galerie



BAD EG



Büro 3. Kinderzimmer EG



Flur OG Bild 1

# Exposé - Galerie



Flur OG Bild 2



Flur OG Bild 3



Bad OG Bild 1

# Exposé - Galerie



Bad OG Bild 2



Bad OG Bild 3

# Exposé - Galerie



Bad OG Bild 4



Bad OG Bild 5



SZ OG Bild 1

# Exposé - Galerie



SZ OG Bild 2



SZ OG Bild 3

# Exposé - Galerie



Ankleide SZ OG



Kind 1 OG

# Exposé - Galerie

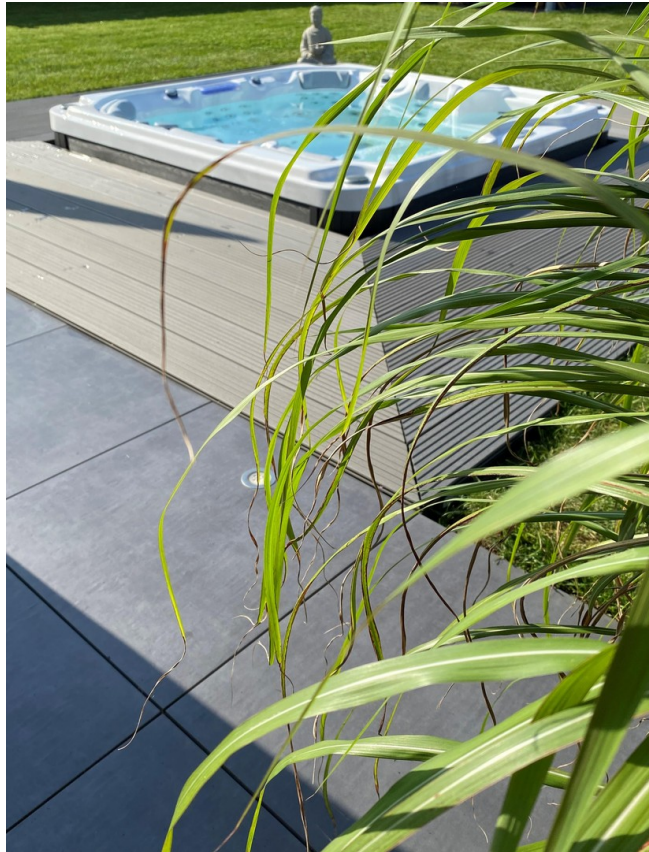


Kind 2 OG



Impressionen 1

# Exposé - Galerie



Impressionen 2



Impressionen 3

# Exposé - Galerie



Impressionen 4



Impressionen 5



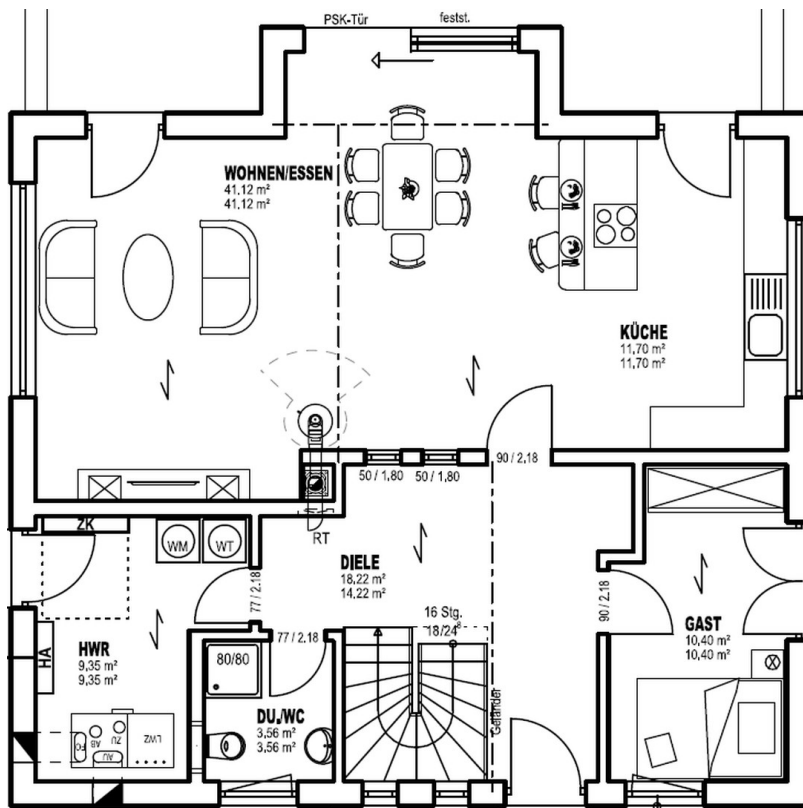
Impressionen 6

# Exposé - Galerie

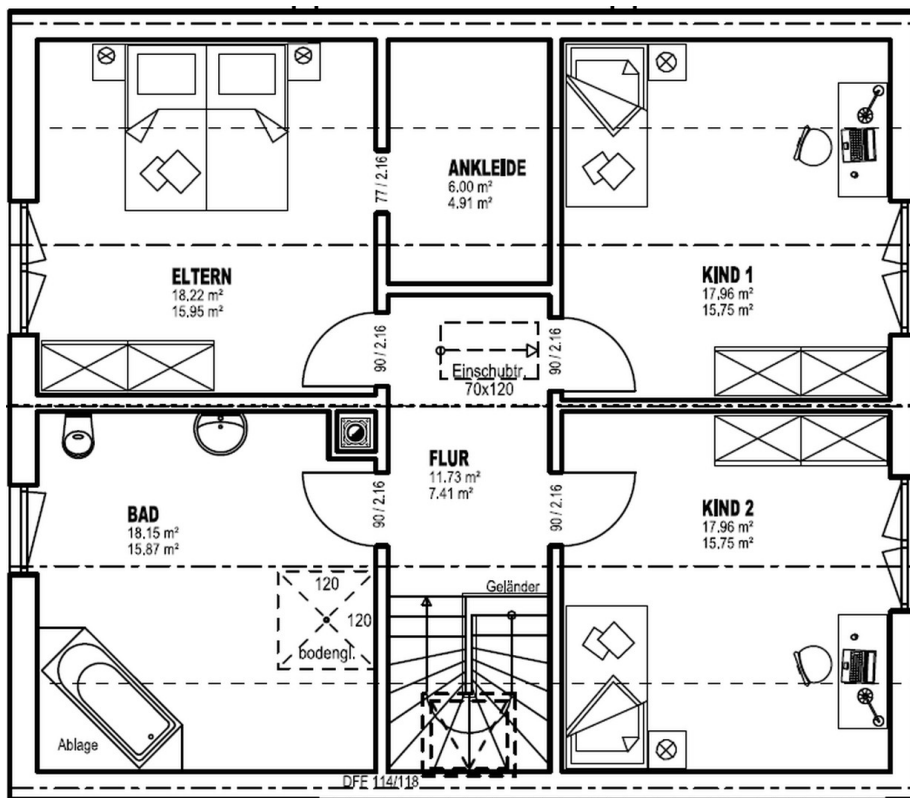


Impressionen 7

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG