

Exposé

Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

- Eine Perle im Quartier



Adresse: Bogenstr. 34, 42553 Velbert

Wohnfläche	Ca. 125 m ²
Nutzfläche	Ca. 41 m ²
Zimmer	4
Grundstücksgröße	830 m ²
Baujahr	1899

Kaufpreis: 695.000 (von privat)

KONTAKT: NICOLE UEBING, TELEFON: 0160/92417856, E-MAIL: NICOLEU@UCEXPRESS.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



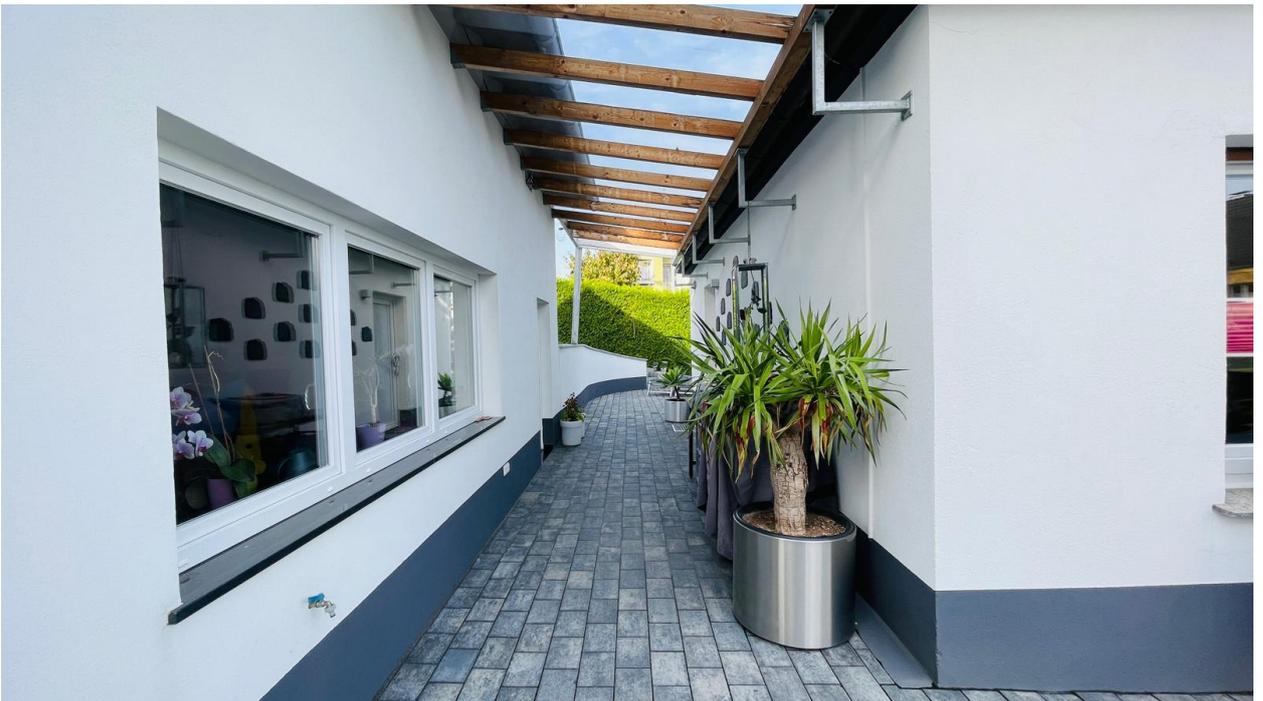
Eingang mit Blick in den Garten



Große Sonnenterrasse



Kleinere Sonnterrasse mit Blick auf den Koi Teich



Haupteingang zwischen Haupthaus und ausgebautem Anbau



Große Wiese durch Begradigung sehr gut als Terrasse nutzbar



Blick aus der Haustüre in den Garten (Glasbausteine in den Gabionen mit Beleuchtung)



Blick „von oben“ aufs Grundstück



Auch zum Nachbarn alles Blickdicht für entspannte Sommerabende



Kleine Terrasse mit Weitblick , auch hier sind die Glasbausteine mit Beleuchtung versehen



Große Garage für 2 PKWs, sowie 2 große Stellplätze vor den Garagen



Koiteich mit Palmen



Ausgebauter Anbau von ca 35qm für Kinder, Büro etc.



Zeit zum Träumen....



...und entspannen...



...oder zum ausruhen in lauen Sommernächten



Blick vom Esszimmer ins Wohnzimmer



Wohnzimmer mit indirekter LED-Beleuchtung



Komplette indirekte LED-Beleuchtung



Wohnzimmer hell und geräumig



Hochwertige Schüller Glasküche mit Echtglas Fronten und 5cm schwerer Granitplatte



Bar Tisch aus passendem Granit



Sterneküche



Blick von Küche in Flur und Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer ins Esszimmer



Badezimmer mit Granitboden und großer Eckbadewanne



Moderne Heizkörper als Handtuchhalter



Flur Obergeschoss zwischen Elterlichem Schlafzimmer und Kinderzimmer (heute Ankleidezimmer)



Elterliches Schlafzimmer



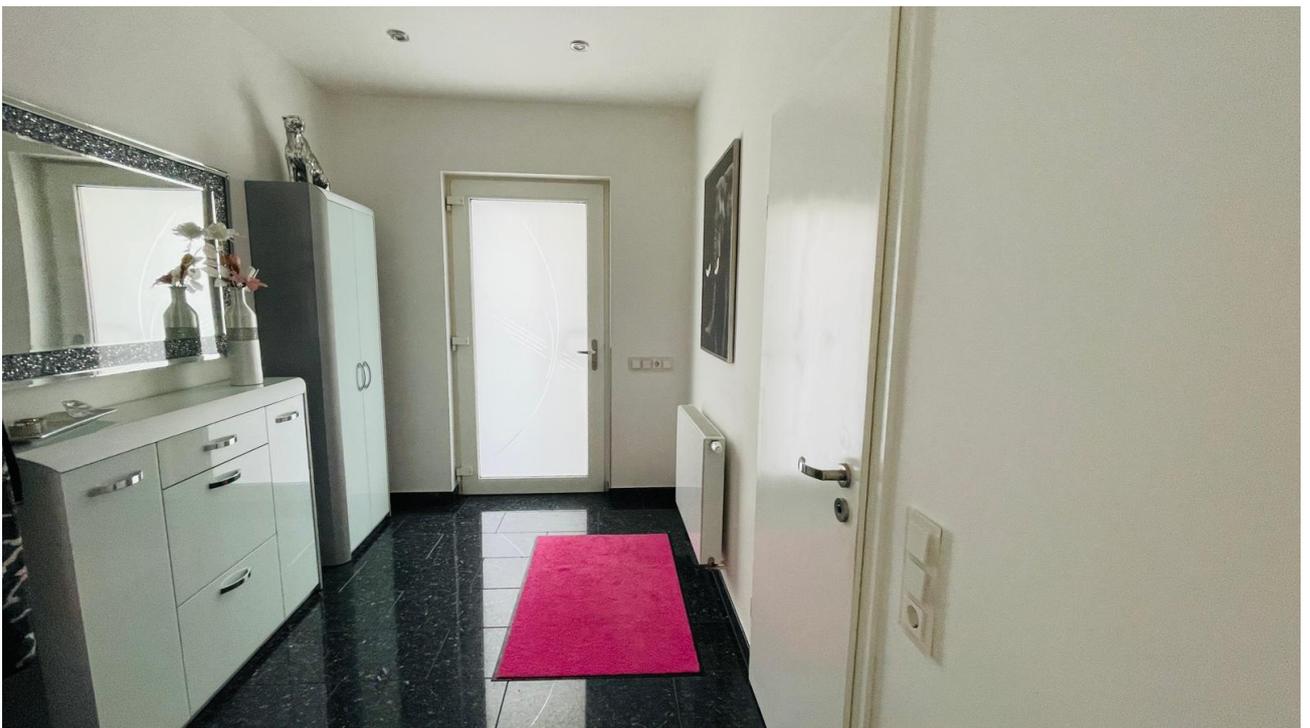
Blick vom Flur ins Schlaf- bzw. Kinderzimmer (Ankleidezimmer)



Ankleide-oder Kinderzimmer



Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss



Flur Haupteingang



Gäste WC mit Dusche im EG

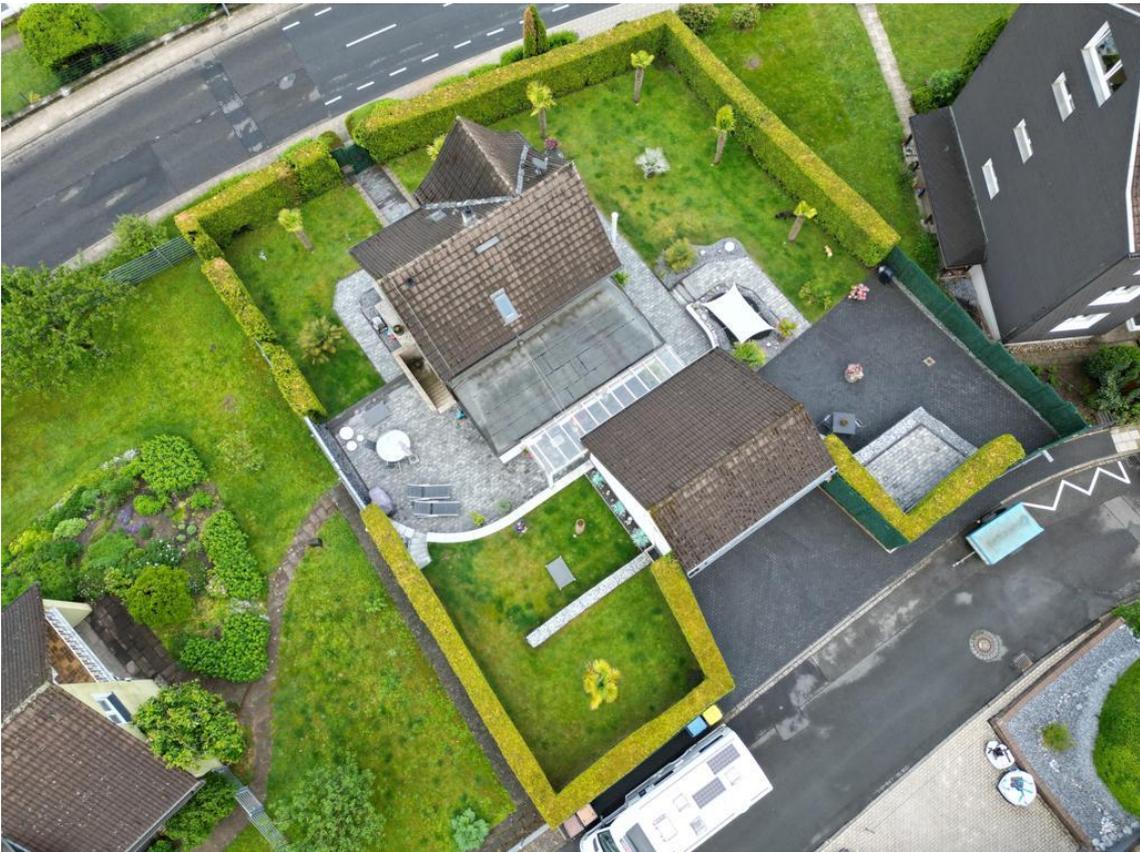


Ebenerdige Dusche aus hochwertigem Granit im EG



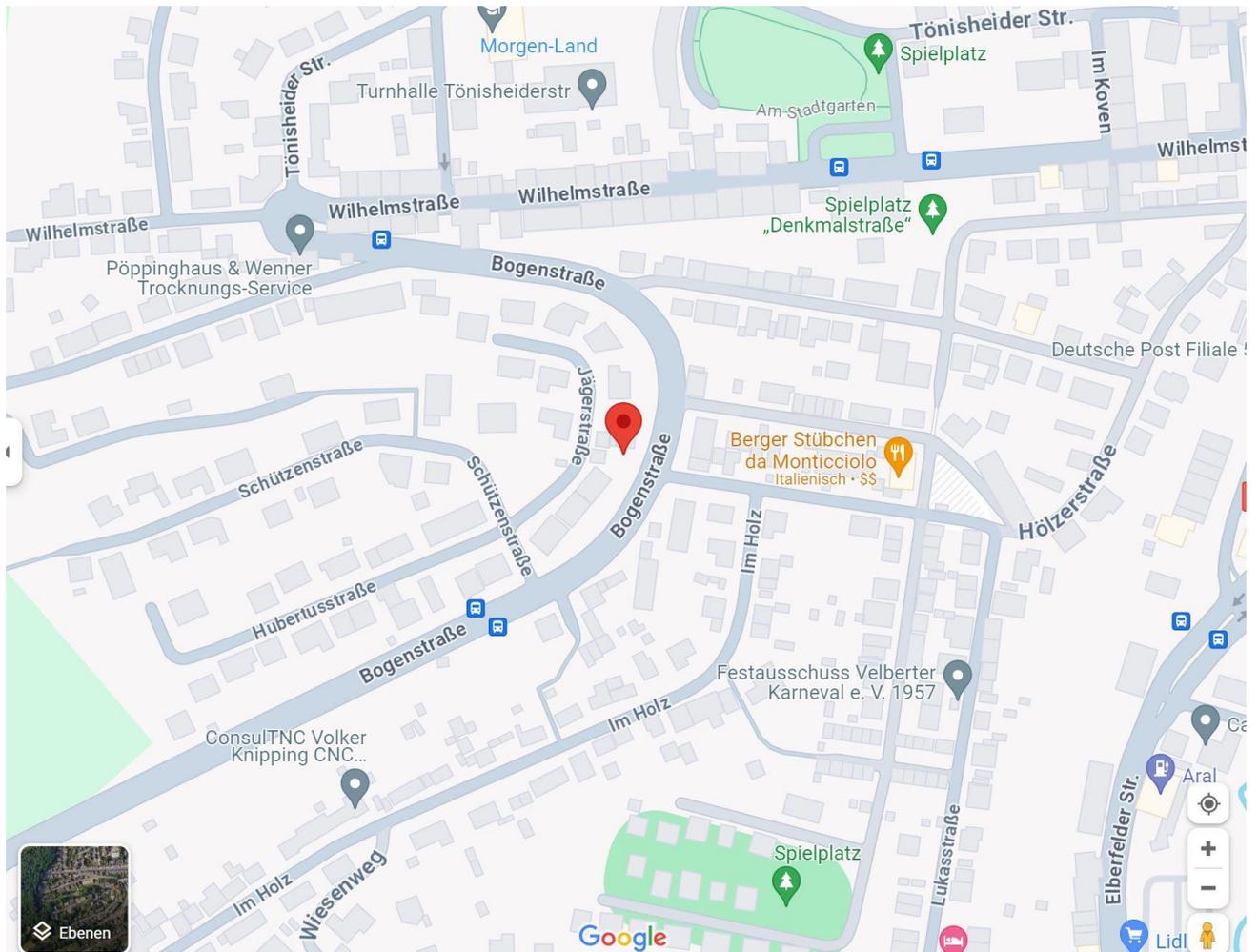
Neue Wolff Gasheizung aus 2022

Lage



Aufnahme mit der Drohne vom gesamten Anwesen

Lagekarte



Lagebeschreibung

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 2 km
Schule	Ca. 2 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 3 km
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn	Ca. 5 km
Bahnhof	Ca. 6 km

Die Immobilie liegt zentral in einem gehobenen Wohngebiet in Neviges in sehr guter Lage

Neviges ist durch den Mariendom als Wallfahrtsort bekannt.

Die Verkehrs Anbindung z.B. nach Düsseldorf, Wuppertal, sowie ins Ruhrgebiet (Velbert grenzt an den Essener Süden ist hervorragend - Essen ist in 15 und Düsseldorf in 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf ist in 30 Minuten über die L422 / A44 erreichbar

In Neviges sind neben Kindergärten und Grundschulen, eine Realschule und eine Vielzahl von Kitas, Gymnasien in unmittelbarem Umkreis gelegen.

Arztpraxen sowie S-Bahnhof sowie der weltberühmte Dom von Neviges ist alles fußläufig zu erreichen

Die gewachsene Struktur einer Kleinstadt bietet sowohl diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als auch eine ausreichende Mischung von guten bis exzellenten Restaurants in direkter Nähe.

Sportvereine, Schwimmbäder finden Sie alles in unmittelbarer Nähe - für jede sportliche Aktivität gibt es Angebote. Im direkt nebenan grenzende Ortsteil Tönisheide 5 Gehminuten entfernt finden Sie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte. Das Klinikum Niederberg ist sehr schnell über die A535 zu erreichen. Von Neviges aus kann die Wuppertaler (15 Min.) als auch Essener Innenstadt (25 Min.) und Düsseldorf (40 Min.) oder Köln bequem per S-Bahn erreicht werden.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein geräumiges freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem Grundstück von ca. 830 m². Das Haus verfügt über 4 Zimmer.

Zudem ist ein zum Wohnraum umgebauter Anbau mit ca. 35 m² vorhanden

Ein komplett sanierter und Bezugsfertiger Anbau mit ca. 35 m² eignet sich hervorragend als eigene "Jugendvilla" oder auch als Büro.

Die Immobilie liegt landschaftlich reizvoll in der Nähe von Wiesen und Wäldern.

Das Objekt bietet zwei Garagen sowie 2 Stellplätze im Außenbereich, sodass genügend Parkmöglichkeiten für die Bewohner und Besucher vorhanden sind. Weiterhin besteht durch das große Einfahrtstor auch die Möglichkeit 1-2 PKWs mit aufs Grundstück zu fahren.

3 große Terrassen rings ums Haus laden zum Entspannen im Freien ein. Ideal für gemütliche Grillabende mit Freunden.

Die kompletten Wege und auch Terrassen wurde alle neu und wasserdurchlässig verlegt im Jahre 2021.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Charme dieses komplett massiven Bauwerkes aus dem 18. Jahrhundert, was in 2019 komplett kernsaniert wurde.

Die Außenwände betragen eine Dicke von 80cm, im Keller ist diese sogar auf 100cm messbar, somit wurde auch auf Dämmung getrost verzichtet.

Ein Brunnen mit Regenwassersammlung sorgt für eine nachhaltige Bewässerung des Gartens.

Im Jahr 2022 wurde eine neue Gasheizung von der renommierten Firma Wolff eingebaut, was zu einer effizienten Beheizung des Hauses beiträgt.

Die Immobilie überzeugt weiterhin durch Ihre hochwertige und luxuriöse Ausstattung.

Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet viel Privatsphäre, nicht zuletzt durch den 2m hohen Blickdichten Zaun. Durch die Nähe zum Wald gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und leicht erreichbar.

Der große mediterran gestaltete Garten mit vielen winterharten Palmen lädt zum Entspannen und Träumen ein. Auf Wunsch kann der vorhandene Koiteich mit Besatz übernommen werden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Anbau von ca 35 m²
- Wohnfläche 125 m²
- 2 Garagen + 2 Stellplätze + Möglichkeit 2 weitere PKWs in der Einfahrt zu parken
- Heizung und Heizkörper neuwertig

Erdgeschoss:

Großer geräumiger Flur mit Gäste-WC in Granit Ausstattung

Küche mit äußerst hochwertiger Einbauküche mit Echt Glasfronten in Weiß (im Kaufpreis enthalten) incl. 5cm schwere Granitplatte als Arbeitsplatte (bis in Fensternische geschnitten)

Tisch als Barversion in gleichem Granit gehalten (ebenfalls im Kaufpreis enthalten)

Wohnzimmer:

Hochwertiger Industrie Acrylboden in Marmorgrau für ein warmes Raumklima und angenehmes Fuß Gefühl

Komplett umläufig zur normalen Einbauspot Beleuchtung, befindet sich eine indirekte LED-Beleuchtung für gemütliche Abendrunde und zur Entspannung.

Kleiner Flur mit uralter ursprünglicher Holztüre mit Treppen ins erste OG, sowie Treppe zu den Kellerräumen (alle weiß gefliest)

Obergeschoss:

Kinder sowie Elterliche Schlafzimmer mit gemütlichen Dachschrägen und neuen Dachfenstern.

Ein Badezimmer, ebenfalls mit hochwertigem Granitboden, mit Badewanne grenzt an das Elterliche Schlafzimmer. Eine große Eckbadewanne rundet das Bild ab.

Keller:

Ca 30 qm großer Kellerraum, weiß gefliest mit angrenzender Waschküche mit weiteren 11qm, sowie Ausgang zum Garten

Grundrisse

Grundriss Unterlagen als PDF gerne per Email auf Nachfrage

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Bogenstr. 34, 42553 Velbert
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Neviges

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	695.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat, ...
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung, ab sofort, ab 01.04.2024
Aktuelle Nutzung	Bewohnt durch Eigentümer
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 125m ² + Anbau ca.35 m ²
Nutzfläche	Ca. 41 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 830 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	2

Bauweise

Baujahr	1899
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze 2 Carport Stellplätze
Elektroinstallation	3-adrig, , teilweise erneuert, ...
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2022
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	2 Stück, ca. 30 m ²
Rollläden/Jalousien	Ja, nur Erdgeschoss

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	z.B. 100 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, Stadtwerke, etc.
Fernsehanschluss	Kabel, Satellit, etc.

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Heizung	2022
Bad im Obergeschoss	2019
Fußböden	2019

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Nicole Uebing
E-Mail-Adresse	Nicoleu@ucexpress.de
Telefonnummer	0160/92417856
Erreichbarkeit	Eigentlich immer, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten. Wir gehen davon aus, das Sie vor Besichtigung die Liquidität geprüft haben
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
