



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-DoPi-75998

*****Vorankündigung** Ein Stück Geschichte für Macher: Denkmalgeschütztes Altstadtthaus sucht neue Ideen***

Eckdaten

Kaufpreis	280.000,00 €
Jahresnettomiete	28.740,00 €
Faktor	9,7
Wohnfläche	274,0 m²
Nutzfläche	274,0 m²
Grundstücksfläche	208,0 m²
Gesamtfläche	370,0 m²
Anzahl Schlafzimmer	14,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1605
Zustand	Renovierungsbedürftig
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt im Herzen des begehrten Stadtteils Langenberg, einem der historisch und kulturell bedeutendsten Viertel Velberts. Die zentrale Lage garantiert eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Bäckereien, Apotheken sowie diverse weitere Versorger sind bequem und schnell zu Fuß erreichbar.

Velbert besticht durch seine exzellente Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren der Rhein-Ruhr-Region. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist nur rund 20 Kilometer entfernt und sowohl über die Bundesstraßen B 224 und B 227 als auch über die nahegelegenen Autobahnen A 44 und A 535 in wenigen Minuten erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist ideal angebunden: Nur etwa 250 Meter von der Immobilie entfernt befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindungen zu den Linien 637, 647, E833 und E939, die eine bequeme Mobilität innerhalb der Region gewährleisten.

Zudem sind Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die historische Altstadt von Langenberg mit ihren charmanten Boutiquen, einladenden Restaurants, gemütlichen Cafés und stilvollen Bars liegt nur wenige Schritte entfernt und sorgt für ein besonders hohes Maß an Lebensqualität und urbanem Flair.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Velbert-Langenberg – einem Stadtteil, der Geschichte, Charme und urbanes Flair harmonisch verbindet. Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Lage der Hellerstraße, mitten im Herzen der historischen Altstadt von Velbert-Langenberg.

Das Objekt gehört zu den ältesten Gebäuden der Stadt und überzeugt durch seine authentische Fassadenarchitektur. Zusammen mit den umliegenden denkmalgeschützten Häusern prägt es ein einzigartiges, historisches Ambiente. Eingebettet in ein Viertel mit Cafés, kleinen Geschäften und Nahversorgung bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Selbstnutzer mit Weitblick.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss steht derzeit leer und ist entkernt – ideal für kreative Neunutzungen. Die Wohnungen sind aktuell vermietet, werden für den Verkauf jedoch frei übergeben. Ein Potentieller Nachmieter für einen Teil der Gewerbefläche ist bereits vorhanden.

Besonderheiten:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, wodurch ein nachhaltiger Werterhalt gewährleistet ist. Für Investoren bietet sich zudem ein attraktives Steuersparpotenzial durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7i EStG, die insbesondere bei Sanierungen denkmalgeschützter Immobilien zum Tragen kommen. Dadurch können Sanierungskosten erheblich steuermindernd geltend gemacht werden, was einen klaren Vorteil für Kapitalanleger darstellt. Die historische Raumaufteilung und Ausstattung spiegeln den Charme vergangener Zeiten wider und eröffnen gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und zeitgemäßen Anpassung. Die entkernten Gewerbeflächen im Erdgeschoss bieten großzügigen Freiraum für verschiedenste Nutzungsideen, sei es für Einzelhandel, Büro, Gastronomie oder Atelier. Ein Renovierungsbedarf ist vorhanden, insbesondere bei Eigennutzung, was Ihnen jedoch große kreative Freiheit sowie ein hohes Wertsteigerungspotenzial eröffnet.

Einheiten im Überblick:

Wohnung 1 – Hochparterre rechts + 1. Obergeschoss rechts:

- 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- ca. 102 m²

Wohnung 2 – Hochparterre links:

- 2 Zimmer, Küche, Bad, separates WC

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- ca. 37 m²

Wohnung 3 – 1. Obergeschoss links:

- 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- ca. 73 m²

Wohnung 4 – 2. Obergeschoss links:

- 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- ca. 62 m²

Gewerbe 1 - Erdgeschoss links:

- ca. 42 m²

Gewerbe 2 - Erdgeschoss rechts:

- 54 m²

Zusätzliche Flächen:

- Abstellräume (2. OG rechts) – ca. 48 m² Nutzfläche (nicht ausgebaut)
- Dachboden – ca. 74 m² Nutzfläche (nicht ausgebaut)

Gesamtübersicht:

- 4 Wohnungen mit insgesamt ca. 274 m² Wohnfläche
- 2 Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 96 m² Vermietbare Fläche
- 2 Nebenräume mit zusammen ca. 122 m² Nutzfläche
- 14 Zimmer
- 4 Badezimmer + 1 separates WC
- 4 Küchen

Ihr Investment mit Perspektive:

Dieses Baudenkmal verbindet Tradition mit Zukunft. Für Kapitalanleger bietet sich dank der denkmalgeschützten Immobilie nicht nur eine solide Einkommensquelle, sondern auch die Möglichkeit, von attraktiven Steuervorteilen bei Sanierungen zu profitieren. Für Selbstnutzer mit handwerklichem Geschick eröffnet sich ein spannendes Projekt mit großem Gestaltungsspielraum, um ein unverwechselbares Zuhause zu schaffen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in eine Immobilie mit Geschichte und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial zu investieren.

Ein Open-House-Termin findet nach Vereinbarung statt. Die Teilnahme ist ausschließlich nach

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

vorheriger Anmeldung per E-Mail möglich.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um sich für den Besichtigungstermin anzumelden.

Diese Immobilie wird im Rahmen eines digitalen Angebotsverfahrens vermarktet. Weitere Informationen finden Sie unter "Sonstiges"

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Digitales Angebotsverfahren – transparent, fair, effizient

Diese Immobilie wird im Rahmen eines digitalen Angebotsverfahrens vermarktet. Das Verfahren bietet Ihnen als Käufer eine moderne, sichere und transparente Möglichkeit, Ihr Kaufangebot online abzugeben.

So funktioniert es:

Besichtigung:

Voraussetzung für die Teilnahme ist eine persönliche Besichtigung der Immobilie.

Zugang zur Angebotsplattform:

Im Anschluss erhalten Sie einen individuellen Link zum digitalen Angebotsportal.

Gebotsabgabe:

Sie geben online Ihr Kaufangebot ab – anonym, bequem und mit voller Kontrolle. Innerhalb der Angebotsfrist können Sie Ihr Gebot anpassen oder zurückziehen.

Transparenz & Fairness:

Die Preisentwicklung ist für Sie nachvollziehbar – ohne versteckte Bieter oder Intransparenz. Das schafft Sicherheit bei Ihrer Kaufentscheidung.

Entscheidung durch den Eigentümer:

Der Verkäufer entscheidet nach Ende der Frist frei, ob und welchem Angebot er den Zuschlag erteilt. Es besteht keine Verpflichtung zum Verkauf.

Ihre Vorteile:

- Maximale Transparenz und Nachvollziehbarkeit
- Volle Kontrolle über Ihr Angebot
- Sicheres und einfaches Verfahren – komplett online
- Faire Bedingungen für alle Beteiligten
- Kein „Überbieten vor Ort“ – sondern Zeit zum Nachdenken und Planen

Hinweis:

Dieses Verfahren ist keine Auktion oder Versteigerung. Es handelt sich um ein strukturiertes, freiwilliges Verfahren zur optimalen Preisfindung – unterstützt durch den Marktführer PropNow, über den bereits über 8.500 Immobilien erfolgreich verkauft wurden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)