



Titelfoto: Eigentum und Urheberrecht Stadt Völbart

Marktinformationen

Niederberg 2010/2011

Der Standort Niederberg: Velbert, Heiligenhaus, Wülfrath

Durch die Nähe zu den Großstädten des Rhein-Ruhr-Gebietes und des Bergischen Landes hat der niederbergische Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen.

Gerade für naturverbundene Individualisten gilt die Region durch ihre vielen Freizeit- und Naherholungsgebiete als Anziehungspunkt aus Nah und Fern. So finden Sie im direkten Umkreis 10 landschaftlich reizvoll gelegene und sportlich anspruchsvolle Golfplätze, diverse Reitställe mit wunderschönen Ausreitmöglichkeiten sowie kilometerlange Wanderwege. Auch die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen, so finden sich alleine im Velberter Stadtgebiet 17 Grundschulen, 3 Gymnasien, 2 Realschulen, 3 Hauptschulen, 3 Förderschulen, 2 Gesamtschulen, 1 Waldorfschule sowie diverse Kindergärten/Kindertagesstätten für die Allerkleinsten bis Kinder im Vorschulalter.

Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch seine Vielfalt an interessanten und attraktiven Lagen zu durchaus, gemessen an den umliegenden Großstädten, noch erschwinglichen Preisen aus.

Durch den im April 2010 begonnenen Neubau der A 44 zwischen dem Autobahnkreuz Ratingen-Ost (A3) und dem vorhandenen Ausbauende der A 44 in Velbert wird eine durchgängige Ost-West-Verbindung zwischen der Rheinschiene und dem mittleren Ruhrgebiet geschaffen. Die Fertigstellung der Maßnahme soll spätestens 2016 erfolgen. Danach wird die Metropole Düsseldorf in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen sein. Die umliegenden Großstädte Essen und Wuppertal sowie die Städte im Ruhrgebiet lassen sich über die schon vorhandene A 44 und die A 535 sowie mit der S-Bahn mühelos erreichen.

Marktentwicklung

Der Markt für Wohnimmobilien in guten Lagen war in Niederberg in den letzten Jahren stabil. Vor allem die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen € 400.000,- und € 900.000,- blieben im letzten Jahr konstant. Ebenso die Preise für Villenanwesen ab 1 Mio. Euro. Die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser waren dagegen als insgesamt schwächer zu bezeichnen. Die Finanzkrise hat sich bisher sehr

unterschiedlich auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Die Preise im unteren Marktsegment und bei Objekten in schlechten bis durchschnittlichen Lagen sind aufgrund geringer Nachfrage rückläufig. Andererseits ist auf Grund der positiven Standortentwicklung eine zunehmende Nachfrage nach höherwertigen Objekten in guten bis sehr guten Lagen zu verzeichnen. Gefragt sind hier vor allem attraktive Stadthäuser, Villen, großzügige Ein-/Zweifamilienhäuser sowie individuelle Eigentumswohnungen. Insgesamt sehen wir die Preise für die Wohnimmobilien in guten und bevorzugten Lagen in den Städten Velbert, Heiligenhaus und Wülfrath als stabil an. Mit Fertigstellung der A44 werden die Preise aller Wahrscheinlichkeit steigen.

Ausblick

Engel & Völkers geht für das Jahr 2010/2011 von einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes für hochwertige Immobilien aus. Die Entscheidungsfreudigkeit der Kaufinteressenten ist hoch und die Vermarktungszeiten für viele Objekte spielen sich in einem akzeptablen Rahmen ab. Voraussetzung für rasche Abschlüsse sowie die Werthaltigkeit sind jedoch eine hohe Qualität des Angebots, wo Preise und Leistungen in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Der Standort Niederberg ist nach wie vor wirtschaftlich interessant und für viele potentielle Kunden allein durch die zentrale Lage zwischen dem Ruhrgebiet und der Rheinschiene der ideale Platz für die private Wohnimmobilie. In mäßigen Lagen wird sich allerdings aller Wahrscheinlichkeit nach der Abwärtstrend weiter fortsetzen.

Die begehrtesten Lagen

Die Immobilien rund um den Herminghauspark und die beliebten Wohnadressen im Velberter Innenstadtbereich sowie die Wohnviertel „Langenhorst“ und „Wimmersberg“ gehören zu den attraktivsten in ganz Velbert. Besonders begehrt sind auch die zahlreichen schönen Hanglagen in Langenberg und Neviges mit den Top-Adressen Brinker Weg sowie Teile der Hügelstraße. In Heiligenhaus findet man die bevorzugtesten Wohnlagen im Stadtteil Isenbügel sowie im „Birkenviertel“ und in Wülfrath am Flehenberg sowie im Dorf Düssel.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	Eigentumswgh. (in Euro/m ² von/bis)	Miete (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	750.000,- bis 1,9 Mio.	1.500,- bis 2.400,-	7,- bis 9,-
Gute Lage	400.000,- bis 700.000,-	1.200,- bis 1.500,-	6,- bis 8,-
Mittlere Lage	250.000,- bis 350.000,-	900,- bis 1.200,-	5,- bis 7,-

IMPRESSUM DANINA Immobilien & Services GmbH · Lizenzpartner der Engel&Völkers NRW GmbH · Thomasstraße 7
42551 Velbert · Telefon +49-(0)2051-80 58 10 · Velbert@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/velbert · Velbert im August 2010

DANINA Immobilien & Services GmbH · Thomasstraße 7 · 42551 Velbert
Telefon+49-(0)2051-80 58 10 · Telefax +49-(0)2051-80 58 15
Velbert@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/velbert



ENGEL & VÖLKERS