

Velbert

Stilvoll wohnen im Altbau – citynah, charmant und mit Ausbaupotenzial

VP azonosító: 2525002-02



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Áttekintés

VP azonosító	2525002-02
Hasznos lakótér	ca. 116 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1905
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	239.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2013
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 90 m ²
Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.12.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	125.19 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



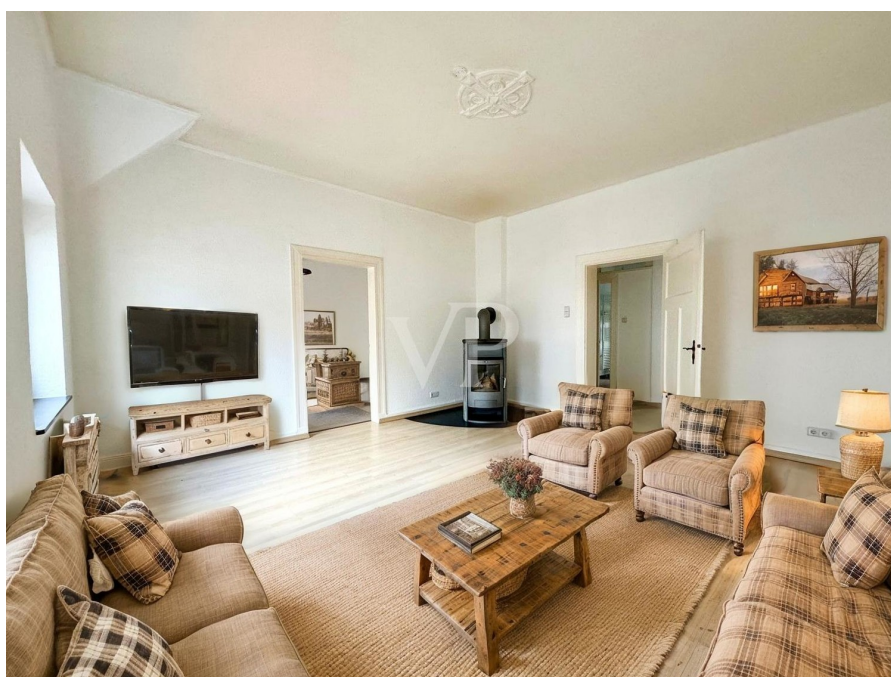
VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



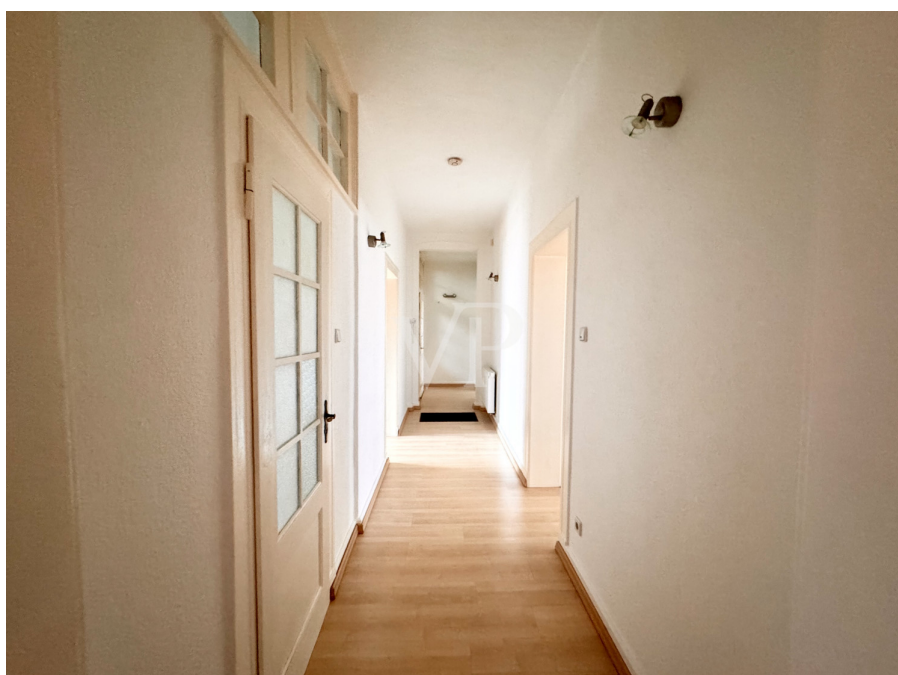
VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az ingatlan



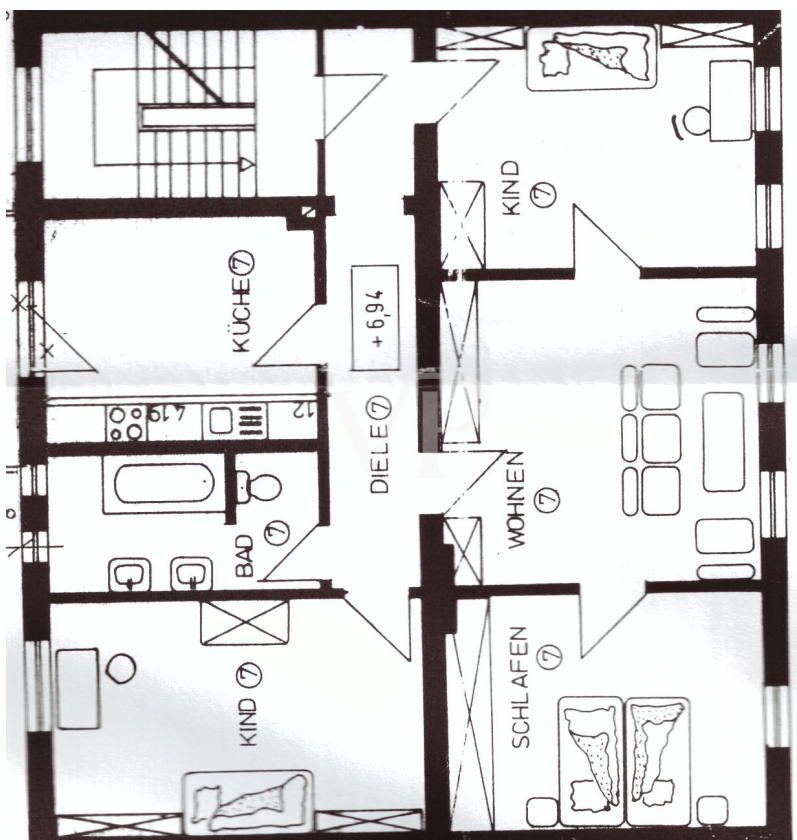
VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

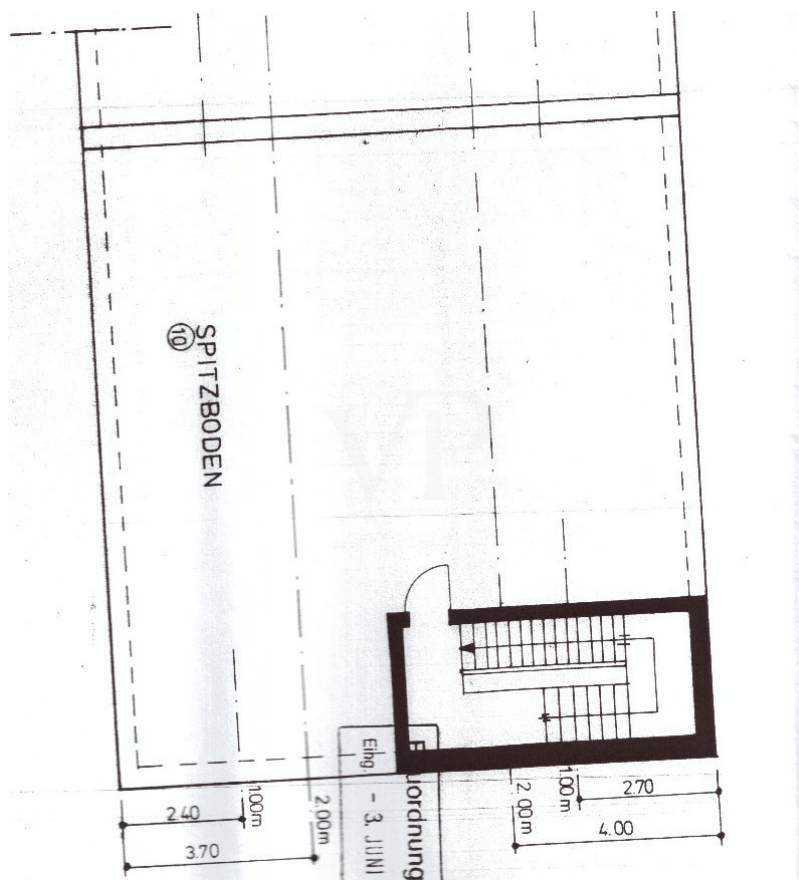
Az ingatlan



VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Az elso benyomás

Diese stilvolle 4-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905 und verbindet historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 116?m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Paare, Familien oder Berufstätige, die stilvoll und funktional wohnen möchten.

Die Wohnung wurde 2013 modernisiert und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, solider Ausstattung und besonderen Highlights wie einem Kamin im Wohnbereich sowie einem sonnigen Balkon mit Südost-Ausrichtung – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen in der Sonne.

Die Deckenhöhe von ca. 2,98?m unterstreicht das klassische Altbauflair und schafft ein luftiges, offenes Raumgefühl. Drei Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche, einem WC sowie einem integrierten Soundsystem ausgestattet und bietet ausreichend Platz für weitere Badezimmereinrichtungen. Die Küche ist separat gehalten und gewährt direkten Zugang zum Balkon.

Die Beheizung erfolgt zentral über Radiatoren in allen Räumen, was eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung garantiert.

Zur Wohnung gehört eine bereits vorbereitete Ausbaureserve im Dachgeschoss. Neue Fenster, moderne Dachdämmung sowie Anschlüsse für Strom, Frisch- und Abwasser sind bereits vorhanden – ideale Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen.

Das Gebäude befindet sich in gutem baulichen Zustand, die klassische Altbaufassade ist gepflegt, und das Treppenhaus wurde kürzlich frisch gestrichen.

Diese Immobilie bietet die seltene Kombination aus bezugsfertigem Wohnen und individuellem Entwicklungspotenzial – perfekt für Eigennutzer mit Anspruch oder Investoren mit Weitblick.

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Részletes felszereltség

- Baujahr: 1905
- Wohnfläche: ca. 116 m²
- Ausbaumöglichkeit Dachboden
- Vier Zimmer
- Balkon mit Südausrichtung
- Wohnzimmer mit Kamin
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Minden a helyszínrol

Die Umgebung der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem bieten nahegelegene Grünflächen oder Erholungsgebiete eine gute Möglichkeit, Zeit an der frischen Luft zu verbringen.

Velbert liegt mitten im Dreieck der Städte Wuppertal, Essen und Düsseldorf, verkehrsgünstig angebunden an die A3, die A44 und die A46. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern

Die 84.500 Einwohner- Stadt im Bergischen Land erstreckt sich über drei Stadtteile und liegt zwischen den Städten Essen und Wuppertal und bildet das Herz des Niederbergischen Landes. Velbert-Mitte ist der zentrale Stadtteil und ein buntes Wohnviertel mit lebendiger Kultur, guten Einkaufs- und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 125.19 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 2525002-02 - 42551 Velbert

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: velbert@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com