

Velbert

# Wohnung in zentraler Lage mit Südbalkon und Charme

CODE DU BIEN: 24250037



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24250037
Surface habitable	ca. 55 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	99.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine charmante Etagenwohnung in zentraler Lage, die im Jahr 1988 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in der dritten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt elf Parteien. Mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, bestehend aus zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, sodass sie sowohl für Singles als auch für Paare geeignet ist. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitz- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den südlich ausgerichteten Balkon, der sich ideal für entspannende Stunden an der frischen Luft eignet. Die vorteilhafte Ausrichtung garantiert zudem eine angenehme Sonneneinstrahlung über den gesamten Tag hinweg und lädt dazu ein, die sonnigen Stunden im Freien zu genießen. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz, um Ihre kulinarischen Kreationen umzusetzen. Sie kann individuell nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet und bietet alles, was man für die tägliche Pflege benötigt. Besonders hervorzuheben ist die aktuelle technische Ausstattung der Wohnung. Die Heizung wurde erst im Jahr 2021 auf eine moderne Gasheizung umgestellt, was sowohl für angenehme Wärme als auch für eine energieeffiziente Nutzung sorgt. Weiterhin wurde der Kellerbereich des Hauses saniert, sodass Ihnen ein trockener und sicherer Stauraum zur Verfügung steht. Zur Wohnung gehört ein praktischer Stellplatz, der Ihnen das mühsame Parkplatzen erspart und bequemes Parken direkt vor dem Gebäude ermöglicht. Ein privates Kellerabteil rundet das Platzangebot sinnvoll ab. Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie gute Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Somit bietet diese Wohnung sowohl eine interessante Wohnmöglichkeit als auch eine gut zugängliche Infrastruktur. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Ob als Eigenheim oder neue Lebensphase – diese Wohnung könnte genau das Richtige für Sie sein.

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## Détails des commodités

- Baujahr: 1988
- Wohnfläche: 55 m<sup>2</sup>
- zwei Zimmer
- Balkon mit Südausrichtung
- Gasheizung aus 2021
- Sanierter Keller
- Eingangstür 2023 erneuert

**CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich nahe der Velberter Innenstadt, etwa 5 Minuten von der Fußgängerzone entfernt. 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.

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24250037 - 42551 Velbert

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)