

Velbert

# Attraktive Etagenwohnung aus der Gründerzeit

????????? ??????????: 2525002



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

???? ??????: 255.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

??????? ?????????: 2525002 - 42551 Velbert

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ??? ??????

????????? ??????????	2525002	????? ????????	255.000 EUR
?????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>	???????????????	?????????
?????????	2	???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	1	????? ????????????????	2013
????? ????????????????	1905	?????????	??????, ?????????????????? ?????????, ????????????
?????? ????????????????	1 x ????????		

???????? ??????????: 2525002 - 42551 Velbert

?????????????? ????????????

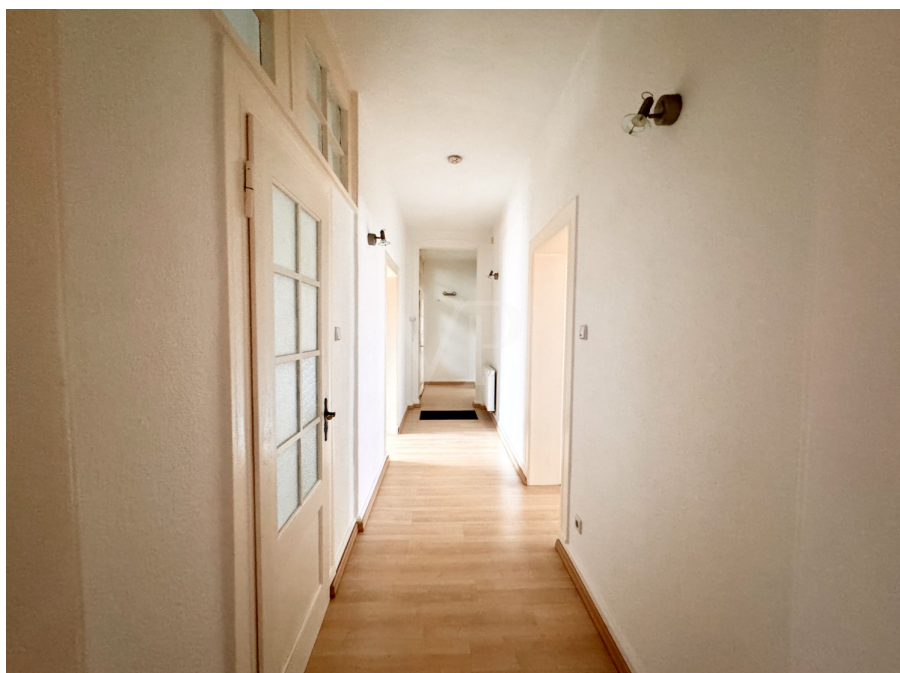
?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1905

??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



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



??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



???????? ??????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ?????????





??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



??????? ???????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

?? ????????



??????? ???????: 2525002 - 42551 Velbert

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich in einem, im Jahr 1905, erbauten Mehrfamilienhaus und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare, Familien oder Berufstätige, die eine gut geschnittene Immobilie in einem historischen Gebäude suchen. Die Immobilie wurde 2013 zuletzt modernisiert und überzeugt durch eine funktionale Raumgestaltung sowie eine solide Ausstattung. Die Wohnung umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer. Der zentrale Wohnbereich mit Kamin ist großzügig gestaltet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist separat und kann mit einer individuellen Einbauküche ausgestattet werden. Von hier aus besteht Zugang zu einem attraktiven Balkon, die zum Verweilen im Freien einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wurde im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen 2013 auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Es ist neutral gehalten, sodass es sich problemlos Ihrem persönlichen Geschmack anpassen lässt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, wodurch eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet ist. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Wohnqualität. Die im Rahmen der Modernisierung vorgenommenen Maßnahmen – unter anderem an Fenstern und Böden – wirken sich positiv auf den allgemeinen Zustand der Immobilie aus. Die Bausubstanz des Hauses ist solide, und die Fassade bietet den für den Baustil der Gründerzeit typischen Charakter. Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg gepflegt und weist keinen akuten Renovierungsbedarf auf. Das Treppenhaus wird z.B. gerade gestrichen. Die Ausbaureserve im 3. Obergeschoss ist Teil der Wohnung und mit dem Ausbau wurde bereits begonnen. Es wurden neue Fenster verbaut, eine neue Dachdämmung angebracht und Anschlüsse für Strom sowie Frisch- und Abwasser gelegt. Damit sind die grundlegenden Arbeiten abgeschlossen. Jetzt kann der Grundriss gestaltet und der Innenausbau realisiert werden. Das Objekt ist besonders interessant für diejenigen, die eine Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort suchen. Interessenten haben hier die Gelegenheit, den Altbau-Charakter mit individueller Gestaltung ihrer Wohnräume in Einklang zu bringen.

??????? ???????: 2525002 - 42551 Velbert

???????????????? ???? ??????????

- Baujahr: 1905
- Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup>
- Ausbaumöglichkeit Dachboden
- Vier Zimmer
- Balkon mit Südausrichtung
- Wohnzimmer mit Kamin
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus

??????? ???????: 2525002 - 42551 Velbert

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 2525002 - 42551 Velbert

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.



???????? ??????????: 2525002 - 42551 Velbert

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)