

Velbert

# Barrierearme 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug

????????? ??????????: 25250009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 867 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

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

???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ??? ??????

???????? ??????????	25250009	????? ??????????	867 EUR
????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>	????????????	259 EUR
?????????	3	?????????	
???????????? ???	2	?????????????	???????
?????????		????? ??????????????	2025
?????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1981	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????, 50 EUR (?????????????)	?????????	WC ??????????????, ???????????

???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ??????? ?????????????	113.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.02.2029	???????????? ????????????? ????????????	D
????? ???????????	????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????



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



???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????





???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

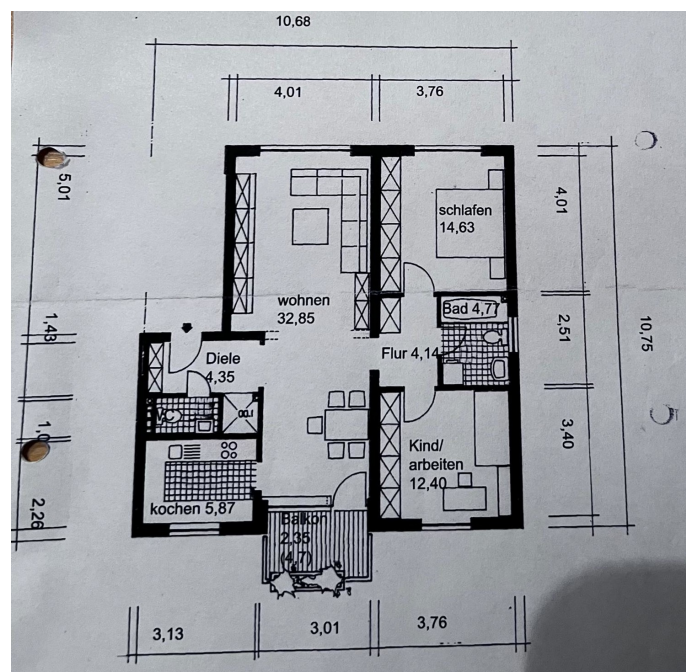
?? ?????????





???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

?? ?????????



???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

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

Diese ansprechende Etagenwohnung bietet ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in der dritten Etage eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1981 erbaut wurde. Ein Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung, was insbesondere für ältere Menschen von Vorteil ist. Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse bieten. Im Zentrum der Wohnung befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der mit einer praktischen Markise ausgestattet ist. Die elektrischen Rollläden, die über eine Timerfunktion verfügen, sorgen für zusätzlichen Komfort und Schutz vor Sonne oder unerwünschten Blicken. Die Küche kann individuell gestaltet werden und bietet genügend Raum, um all Ihre kulinarischen Träume zu verwirklichen. Die Wohnung verfügt zudem über ein Badezimmer mit Badewanne, das 2025 modernisiert wurde, sowie ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad, ebenso ist eine Waschküche im Keller vorhanden. Weiterhin bietet die Wohnung eine Abstellkammer sowie ein eigenes Kellerabteil, was zusätzlichen Stauraum garantiert. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über Strom betrieben wird und ein behagliches Wohnklima schafft. Bei Bedarf kann eine Garage gegen einen Aufpreis von 50,00 € zusätzlich angemietet werden. Die Betriebskosten sind für zwei Personen kalkuliert und beinhalten alle wichtigen Services wie die Treppenhausreinigung, den Winterdienst sowie die Betriebskosten für den Aufzug. Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine attraktive Möglichkeit für Paare oder kleine Familien, die Wert auf durchdachten Wohnkomfort in zentraler Lage legen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst ein Bild von dieser Immobilie machen können.



??????? ???????: 25250009 - 42553 Velbert

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

- Kaltmiete: 867,00 € + 259,00€ Nebenkosten = 1126,00€
- Kautions: 2000,00€
- Garage bei Bedarf: zusätzlich 50,00€
- Wohnfläche: ca. 85m<sup>2</sup>
- Drei Zimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Duschwanne
- Gäste-WC
- Baujahr: 1981
- Endenergiebedarf: 113,5 kWh/Energieeffizienzklasse D
- Fußbodenheizung: Strom
- Abstellkammer sowie Kellerabteil vorhanden
- Waschmaschinenanschluss im Bad sowie Waschküche im Keller
- Balkon mit Markise
- Elektrische Rollläden mit Timerfunktion
- Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zur Wohnung
- Betriebskosten sind für zwei Personen kalkuliert, inbegriffen sind die Treppenhausreinigung, der Winterdienst, der Aufzug, etc.

???????? ??????????: 25250009 - 42553 Velbert

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

Die Wohnung bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe. Zudem erreichen Sie die Autobahn A535 in wenigen Minuten, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Ärzte und Apotheken, die für die medizinische Versorgung sorgen. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte, Banken und weitere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Wanderwege und Naherholungsgebiete sind ebenfalls gut erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und bieten eine ideale Betreuung für Familien mit Kindern.

??????? ???????: 25250009 - 42553 Velbert

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 113.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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.

???????? ??????????: 25250009 - 42553 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)