

Velbert

# Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegtem Zustand

VP azonosító: 23250008



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

VÉTELÁR: 139.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## Áttekintés

VP azonosító	23250008
Hasznos lakótér	ca. 55 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	1
Szobák	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1987

Vételár	139.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	30.10.2028	Végs? energiafogyasztás	145.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

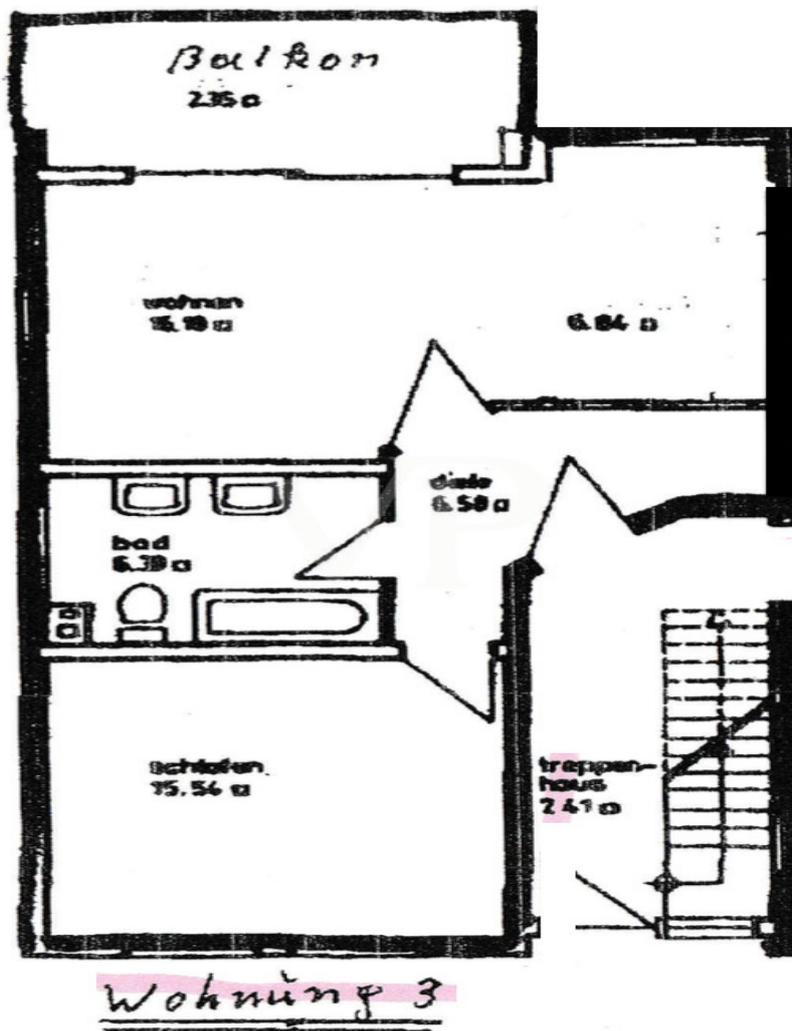
VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert**

## Az els? benyomás

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im charmanten Ambiente im ersten Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von rund 55 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1987 und zeugt von einem soliden und zeitgemäßen Baustil. Der Zustand des Objekts ist gepflegt und zeigt keinerlei Mängel. Momentan ist die Wohnung vermietet. Die Wohnung besticht durch eine ganz normale Ausstattungsqualität, die jedoch keinen Wunsch offenlässt. Ein Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet stets einen schönen Ausblick. Die räumliche Verteilung der Wohnung ist optimal gestaltet. Neben einem geräumigen Wohnzimmer mit ausreichendem Platz steht ein Schlafzimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Eine offene Küche rundet das Raumangebot ab. Die Lage des Objekts ist äußerst attraktiv. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, sodass Sie flexibel in alle Richtungen gelangen können. Ein Außenstellplatz und eine Garage runden dieses Kaufangebot ab und sind im Preis bereits inbegriffen.

VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## Részletes felszereltség

Zwei-Zimmer-Wohnung:

- 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Badezimmer im Stil der 80er-Jahre
- Schlafzimmer
- Kellerraum
- Außenstellplatz
- Garage

**VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert**

## Minden a helyszínr?!

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Velbert-Mitte in der Kreisstadt Mettmann. Die 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. Die Stadtmitte und Fußgängerzone ist von hier aus in wenigen Autominuten erreichbar. Ebenso sind Wald- und Naherholungsgebiete von hier aus in Kürze erreichbar. Neben dem direkten Autobahnanschluss an die A44 und die 535 liegt das Haus fußläufig von einer Bus-Haltestelle entfernt. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Velbert und die angrenzenden Stadtgebiete.

VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 23250008 - 42551 Velbert

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)