

Velbert

# Gemütliche Wohnung mit Balkon

VP azonosító: 242500222



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

VÉTELÁR: 79.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

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

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Áttekintés

VP azonosító	242500222	Vételár	79.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 34 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5		
ÉPÍTÉS ÉVE	1974	Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	18.06.2034	Végső energiafogyasztás	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



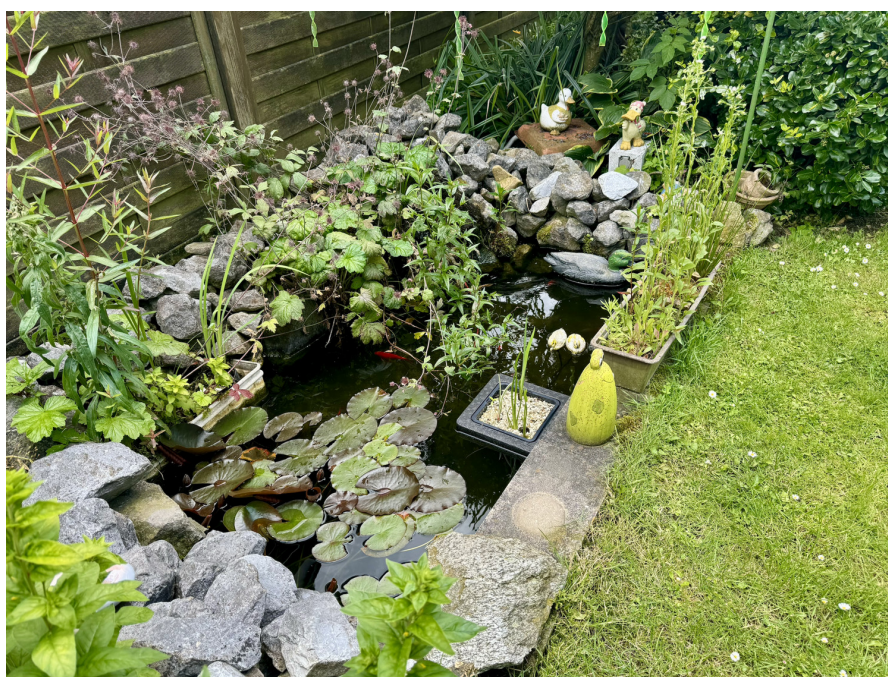
VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Az ingatlan





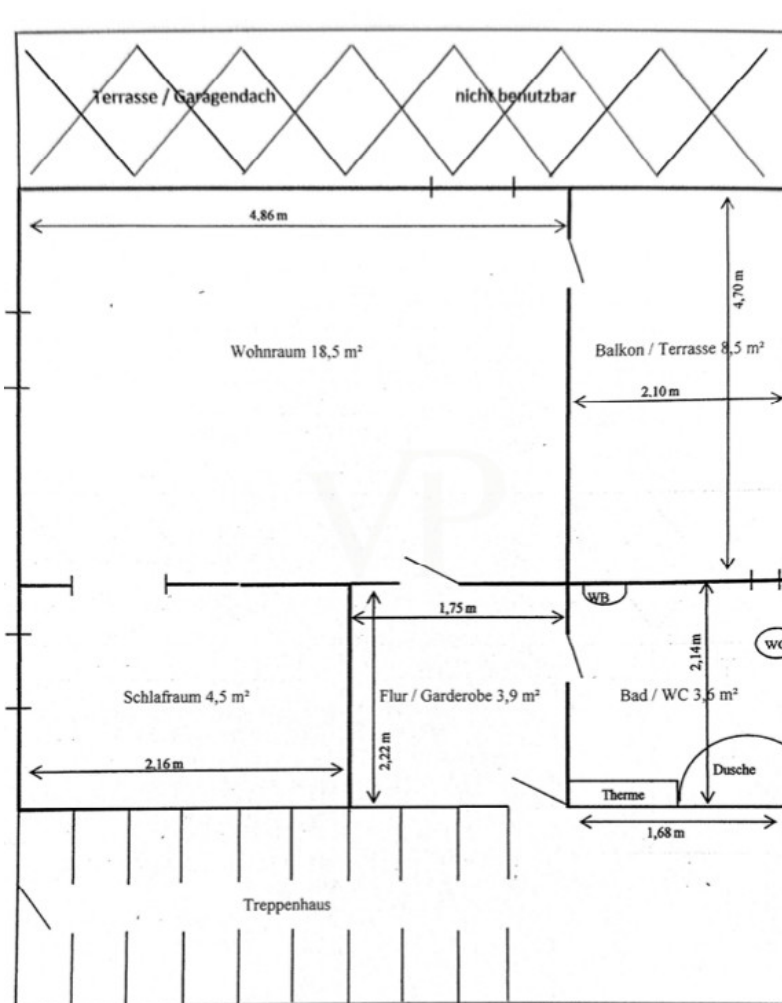
VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Az els? benyomás

Die Erdgeschosswohnung beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup>, die optimal auf 1,5 Zimmer verteilt ist. Das Highlight der Immobilie ist der nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Die Wohnung verfügt über eine praktische Schlafnische, die genügend Platz für ein gemütliches Bett bietet. Modernste Glasfaseranschlüsse sind bereits vorhanden, was eine schnelle Internetverbindung garantiert. Der Wohnbereich schafft mit dem direkten Zugang zum Balkon eine angenehme Atmosphäre. Die offene Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum für Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet jeglichen Komfort. Es wurde vor 9 Jahren erneuert. Die Immobilie ist ab dem 31.12.24 verfügbar und bietet somit eine flexible Einzugsmöglichkeit. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine moderne Wohnung mit praktischer Raumaufteilung suchen. Der Süd-West-Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung punktet zudem mit der zeitgemäßen Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Erdgeschosswohnung überzeugen.

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Részletes felszereltség

- Ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 Zimmer
- Großer Balkon in Süd-West-Lage (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftsgarten
- 4 Parteinhaus
- Gute Raumaufteilung
- Badezimmer mit Dusche
- Großer Kellerraum
- Badezimmer: Renovierung 2015
- Neue Hauseingangstür: 2021
- Neue Fenster 2020
- Monatliche Netto-Mieteinnahmen: 300€

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Wohngegend, die eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parkanlagen, die zu Spaziergängen einladen.

VP azonosító: 242500222 - 42551 Velbert

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 242500222 - 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)