

Velbert

# Helle und barrierearme 2-Zimmer Wohnung mit Aufzug in zentraler Lage

Objektnummer: 26250011



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

MIETPREIS: 550 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

## **Auf einen Blick**

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26250011</b>             |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 60 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Etage</b>        | <b>3</b>                    |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                    |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                    |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                    |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1980</b>                 |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Mietpreis</b>   | <b>550 EUR</b>       |
| <b>Nebenkosten</b> | <b>130 EUR</b>       |
| <b>Wohnung</b>     | <b>Etagenwohnung</b> |
| <b>Ausstattung</b> | <b>Einbauküche</b>   |

Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 11.03.2028 | Endenergieverbrauch         | 67.60 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1980          |

Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1980 überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität und Komfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Zimmer, bietet sie sowohl Paaren als auch Einzelpersonen ein attraktives Zuhause.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch den direkten Zugang zum Balkon ergänzt. Die Fenster sind doppelverglast, was für effizienten Schallschutz und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die gesamte Wohnung ist gefliest, wodurch sie sich pflegeleicht und modern präsentiert. Zudem sorgt die vorhandene elektrische Fußbodenheizung für wohlige Temperaturen, insbesondere an kühleren Tagen.

Das Wohnzimmer ist hell und freundlich gestaltet, wobei große Fensterflächen einen schönen Ausblick auf den Balkon gewähren und für eine angenehme Tageslichtsituation sorgen. Vom Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zum einladenden, überdachten Balkon, der ausreichend Platz für Pflanzen, Sitzgelegenheiten und entspannte Stunden an der frischen Luft bietet. Von hier aus genießen Sie einen Blick ins ruhige Wohnumfeld sowie auf angrenzende, moderne Wohnhäuser.

Die offen gestaltete Küche, ausgestattet mit einer praktischen Einbauküche, integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept der Wohnung. Die Küche bietet genügend Stauraum in ihren Einbauten sowie einen gemütlichen Essplatz direkt am Fenster. Die Einbauküche ist hell und klassisch gehalten und schafft ideale Bedingungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Im Badezimmer finden sich ein Waschmaschinenanschluss, eine separate Dusche sowie gepflegte Fliesen und sämtliche Anschlüsse, die den Alltag komfortabel gestalten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem großen Spiegel ausgestattet und bietet Platz für die Unterbringung einer Waschmaschine.

Das Schlafzimmer stellt einen ruhigen Rückzugsort dar und bietet Zugang zu einem Fenster, das für viel Tageslicht sorgt. Auch hier unterstützt der geflieste Boden ein angenehmes Wohnklima. Die praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum für diverse Alltagsutensilien.

Ein weiterer Vorzug der Wohnung ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der das Parken unkompliziert macht. Für weiteren Stauraum steht ein mieterereigener Kellerraum zur Verfügung. Ein Kellerzugang zur Tiefgarage ist bei Bedarf ebenfalls nutzbar. Die Erschließung der Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug.

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist dank ihrer Ausstattung sofort beziehbar. Die Kombination aus Zentralität, praktischer Raumaufteilung und wertvollen Ausstattungsdetails macht dieses Angebot besonders attraktiv für Interessenten, die ein komfortables und gepflegtes Zuhause suchen.**

**Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung und beantworten Ihnen alle weiteren Fragen zu dieser Immobilie. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Termin.**

**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 60 m<sup>2</sup> auf zwei Zimmer verteilt
- großzügiger Balkon
- gesamte Wohnung gefliest
- elektrische Fußbodenheizung
- Waschmaschinen Anschluss im Badezimmer
- Fenster Doppelverglast
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Abstellkammer in der Wohnung
- Stellplatz (bereits in der Miete inbegriffen)
- Mieteigener Kellerraum
- Kellerzugang zur Tiefgarage (bei Bedarf)
- Aufzug

**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

## **Alles zum Standort**

**Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Velbert und verbindet die Vorzüge einer guten innerstädtischen Erreichbarkeit mit einer angenehmen Wohnumgebung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A 535 sowie die B 227 sind Wuppertal, Essen und Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – mehrere Buslinien verkehren im direkten Umfeld und stellen schnelle Verbindungen in die Velberter Innenstadt, zu den Stadtteilen Neviges und Langenberg sowie zu den umliegenden Großstädten her.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung.**

**Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Grünanlagen, Sporteinrichtungen und Radwege an. Der PanoramaRadweg Niederbergbahn ist von hier aus gut erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Kulturelle Angebote, Restaurants und Cafés in der Innenstadt runden das lebendige Umfeld ab.**

**Diese Wohnung vereint somit eine zentrale und gut angebundene Lage mit komfortabler Nahversorgung und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot – ideal für alle, die städtisches Wohnen mit guter Erreichbarkeit schätzen.**

**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26250011 - 42551 Velbert**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alina Karla**

---

**Poststraße 9, 42551 Velbert**  
**Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0**  
**E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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