Velbert

Attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung in gepflegtem Zustand – Zentrale Lage und gehobene Ausstattung

Objektnummer: 25250031

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 92 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

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

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Auf einen Blick

Objektnummer	25250031
Wohnfläche	ca. 92 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	65.26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Die Immobilie

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Die Immobilie

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Die Immobilie

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Die Immobilie

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Die Immobilie

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1958 präsentiert sich auf ca. 92 m² Wohnfläche als ein überzeugendes Angebot für Singles, Paare oder anspruchsvolle Pendler, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnumgebung legen. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen hellen, freundlichen Gesamteindruck.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht das großzügige Wohnzimmer, das durch die großen Fenster viel Tageslicht empfängt und vielseitige Möblierungsmöglichkeiten bietet. Dieser Raum lässt sich sowohl als entspannter Rückzugsort als auch als einen repräsentativen Bereich gestalten. Die angrenzende Küche ist mit sämtlichen Anschlüssen für moderne Elektrogeräte versehen und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Stellfläche für ein großes Bett sowie Schranksysteme. Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen hier wie im gesamten Wohnbereich die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie. Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet neben einer Badewanne auch einen separaten Duschbereich mit einer luxuriösen Regendusche. Ein Abstellraum außerhalb der Wohnung wird aktuell als Büro genutzt und sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im Alltag.

Technisch entspricht die Wohnung allen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung, die Ihnen individuelle Regulierungsmöglichkeiten und damit angenehme Wohnverhältnisse garantiert. Elektrik und Fenster wurden laufend instand gehalten und entsprechen einem hohen Standard.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Dank regelmäßiger Instandhaltung liegt hier kein Renovierungsstau vor. Das Gesamtobjekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage, mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das innerstädtische Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Schulen, Ärzte und Naherholung befinden sich im direkten Umfeld.

Das Haus verfügt über einen Fahrradkeller, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum wurde als Fitnessstudio umgebaut und eröffnet Ihnen die Option, Ihr persönliches Trainingsprogramm komfortabel in den eigenen vier Wänden

umzusetzen.

Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und dem gut erhaltenen Zustand macht diese Wohnung zu einer reizvollen Option für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Wertbeständigkeit verbinden möchten.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine hochwertige Ausstattung legen. Auch ruhiges Arbeiten im Home-Office ist aufgrund des klar strukturierten Grundrisses problemlos realisierbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Angebote und kulturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Ausstattung und Details

- ca. 92 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer (1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- 1 Badezimmer mit bodentiefer Regendusche und Badewanne (Jacuzzi)
- Separate Küche mit Essbereich und Bar
- Balkon
- Abstellraum außerhalb der Wohnung dient als Büro
- in Fitnessstudio umgebauter Kellerraum vorhanden

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Alles zum Standort

Diese Immobilie in Velbert befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, da die nächstgelegene Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt ist. Von dort aus erreichen Sie schnell die Velberter Innenstadt sowie umliegende Städte wie Wuppertal und Essen. Auch die Anbindung an die Autobahn ist sehr gut, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsadern ermöglicht.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Zahlreiche Kindergärten und Grundschulen sind fußläufig erreichbar, und das Schulzentrum Velbert mit Haupt-, Realschulen und Gymnasien liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Damit ist eine gute schulische Versorgung für Ihre Kinder gewährleistet.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Bankfilialen sind in der Umgebung und bequem zu Fuß erreichbar. Ein Einkaufszentrum in der Nähe sorgt dafür, dass Sie alles für den Alltag schnell und unkompliziert besorgen können.

Die gesundheitliche Versorgung in der Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Zahlreiche Arztpraxen für Allgemeinmedizin und Fachrichtungen sind in der Nähe, ebenso wie Apotheken, die eine rasche Arzneimittelversorgung sicherstellen.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, und das nahegelegene Schloss sowie der Park bieten Ruhe und Erholung. Weitere Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, ein Kino und ein Theater bereichern das kulturelle Leben. Im Sommer können Sie das Velberter Freibad besuchen und sich abkühlen.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine ruhige, aber gleichzeitig sehr zentrale Lage mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables und gut vernetztes Leben benötigen

Objektnummer: 25250031 - 42551 Velbert

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 65.26 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25250031 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com