

Velbert

# Mit Kamin und Gartenanteil - Wohnung in gepflegter Umgebung

Objektnummer: 26250013



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

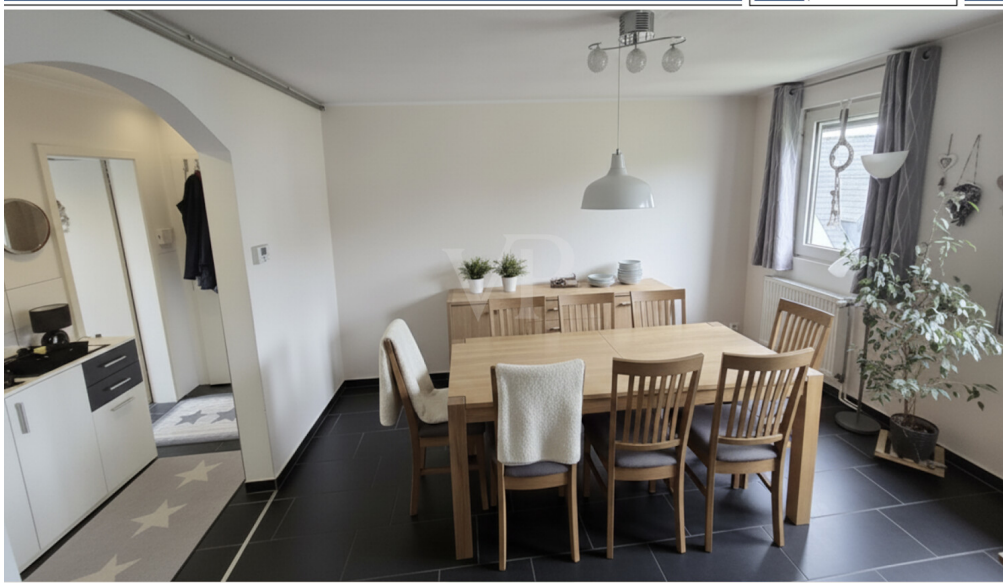
**Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26250013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



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



KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



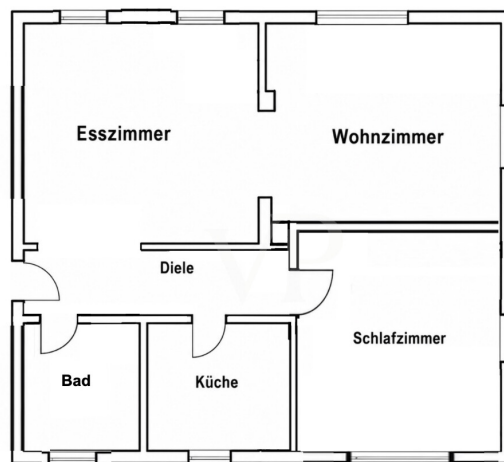
Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1950 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> einen gut nutzbaren Grundriss, der ideal auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren zugeschnitten ist. Die insgesamt drei Zimmer verteilen sich harmonisch auf einen Wohnbereich, ein Esszimmer sowie ein Schlafzimmer, wobei jeder Raum durch einen eigenen Charakter besticht.

Das Wohnzimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein modernes Beleuchtungskonzept sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre, während der Raum zugleich großzügig wirkt. Der Boden ist mit großformatigen dunklen Fliesen ausgestattet, was dem Wohnbereich ein zeitgemäßes Erscheinungsbild verleiht.

Im Esszimmer findet ein großer Tisch bequem Platz und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende mit Gästen. Auch hier kommt ein hochwertiger Fliesenboden zum Einsatz, der sich durch besondere Pflegeleichtigkeit und Eleganz auszeichnet. Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht.

Die Einbauküche entspricht modernen Ansprüchen und ist funktional gestaltet. Sie überzeugt durch helle Fronten in Kombination mit einer stilvollen Arbeitsplatte in Holzoptik sowie modernen Einbaugeräten. Das Raumangebot ist gut durchdacht und bietet ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien. Die Küche ist unmittelbar an das Esszimmer und den Flur angebunden, was kurze Wege im Alltag garantiert.

Das Badezimmer punktet mit einer ebenerdigen Dusche mit Glasabtrennung und einem modernen Waschtisch, der großzügigen Stauraum bietet. Dunkle Bodenbeläge und dezente Wandfarbe verleihen dem Bad einen modernen, wertigen Charakter. Ein Handtuchheizkörper rundet die funktionale Ausstattung ab.

Das Schlafzimmer überzeugt durch freiliegende Balken, eine angenehme Raumhöhe sowie zwei Fenster, die viel Tageslicht in den Raum lassen. Hier wurde ebenfalls auf einen dunklen Fliesenboden gesetzt, der das stimmige Gesamtbild der Wohnung fortführt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der eigene Gartenanteil, der Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Freien bietet und Raum für Erholung oder gärtnerische Aktivitäten schafft. Ebenfalls steht ein Kamin zur Verfügung, der in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und eine behagliche Stimmung sorgt.

Das Haus präsentiert sich in einer klassischen Architektur der 1950er Jahre mit einem

**Satteldach und hell gestalteter Fassade. Die gepflegten Außenanlagen und eine Einfriedung aus Natursteinmauerwerk unterstreichen den repräsentativen Eindruck.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch die attraktive Lage und die umfassenden Ausstattungsdetails. Mit eigener Einbauküche, Kamin und dem zur Wohnung gehörenden Gartenanteil eröffnet sich ein Raumkonzept, das zeitgemäßen Wohnkomfort und angenehmes Wohnambiente vereint. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Aktuell befindet sich die Wohnung in einem Mietverhältnis.**

**Objektnummer: 26250013 - 42551 Velbert**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

- Eigenes Stück Garten**
- Kamin**
- Spitzboden zugehörig zur Wohnung**
- Neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche**

### **2011:**

**Neue Böden in Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer und Diele**

**Neue Küche**

**Neue Trockenbaudecken in der gesamten Wohnung**

### **2016**

**Sockelfläche am Haus ausschachten**

**Neue Dämmung und Abdichtung am Haus**

### **2017**

**Einbau einer neuen Gas Etagenheizung (Inkl. Steuerungsgerät)**

### **2025**

**Fassadensanierung (Aufbringen einer neuen Armierung auf WDVS-System inkl. Oberputz und Anstrich)**

**Kernsanierung Badezimmer und Entstehung eines altersgerechten Badezimmers**

**Objektnummer: 26250013 - 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: 26250013 - 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)**