

Velbert

# Attraktive Büro- und Praxisfläche in erstklassiger Lage!

Objektnummer: 25250008



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

**MIETPREIS: 1.200 EUR • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

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

**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25250008	Mietpreis	1.200 EUR
Zimmer	4	Nebenkosten	222 EUR
Baujahr	1889	Büro/Praxen	Bürofläche
Stellplatz	2 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2018
		Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig

**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.01.2029	Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



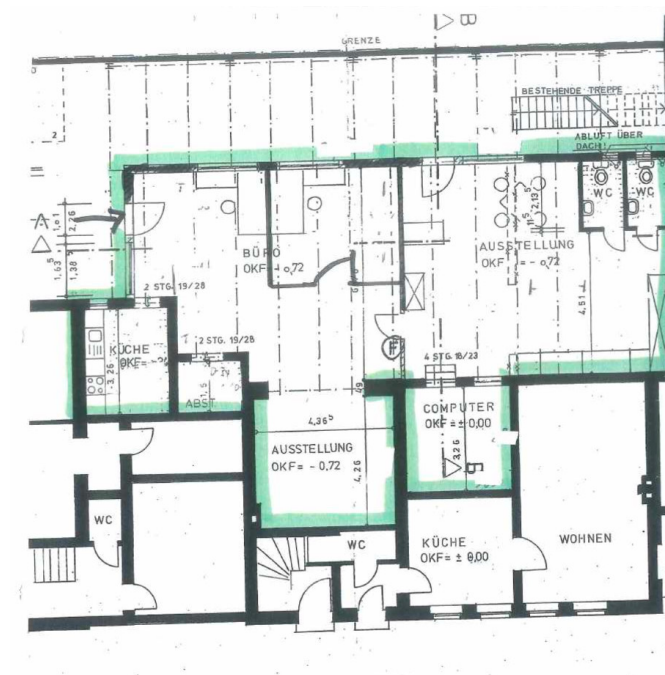
Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie im Herzen der Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für Unternehmer und Selbstständige, die nach einem repräsentativen Büro- oder Praxisraum suchen. Mit insgesamt fünf Zimmern und einer Fläche von ca. 148 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt genügend Raum für eine individuelle Gestaltung und optimale Nutzung.

Das Gebäude besticht durch seine hervorragende Lage im Herzen der Stadt. Es befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden von Vorteil ist. Die Immobilie ist von Geschäften, Restaurants und anderen wichtigen Einrichtungen umgeben, was eine hervorragende Infrastruktur gewährleistet.

Mit insgesamt 4 Zimmern und einer Küche bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich perfekt für Büros oder Praxen, aber auch für Wohnräume mit gewerblicher Nutzung. Die vielfältigen Möglichkeiten machen dieses Objekt äußerst attraktiv für potenzielle Mieter, die nach einem flexiblen Raumkonzept suchen.

Je nach Mindestmietdauer würde der Eigentümer eine entsprechende Renovierung und Anpassung an Ihr Konzept übernehmen.

Die Immobilie kann vielfältig genutzt werden und bietet sich beispielsweise für Anwaltskanzleien, Praxen oder auch für Start-ups an. Durch die hohe Flexibilität des Grundrisses können die Räume individuell an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden.

Die Lage und die Größe der Immobilie machen sie zu einer attraktiven Möglichkeit für ein modernes und einladendes Arbeitsumfeld. Die Immobilie bietet die

Möglichkeit, den eigenen Visionen zu folgen und eine einzigartige Büro- oder Praxisfläche zu gestalten.

Interessenten sind herzlich eingeladen, diese Räumlichkeiten zu besichtigen und sich von den zahlreichen Möglichkeiten überzeugen zu lassen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem vielversprechenden Objekt zu machen.

**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

## Ausstattung und Details

- Fläche: 148 m<sup>2</sup>
- Kaltmiete: 1.200,00 Euro
- Nebenkosten: 200 Euro
- Zwei Badezimmer mit Dusche
- vier Zimmer + Küche
- attraktive Innenstadtlage
- Anpassbare Nutzungsmöglichkeiten
- Je nach Mindestmietdauer würde der Eigentümer ein entsprechende Renovierung und Anpassung an Ihr Konzept übernehmen

**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

## Alles zum Standort

In der begehrtesten Velberter Innenstadtlage befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus.

Hier sind kurze Wege garantiert!

Die Verkehrsanbindung in die nahe liegenden Großstädte Essen, Düsseldorf und Wuppertal ist hervorragend durch die A3, die A44 und die A46.

Die Velberter Fußgängerzone bietet alles für den täglichen Bedarf, ebenso finden Sie Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Die 84.500 Einwohner- 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.

**Objektnummer: 25250008 - 42551 Velbert**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2029.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 255.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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: 25250008 - 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)