

Velbert

# Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegtem Zustand

Property ID: 23250008



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

**PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## At a glance

Property ID	23250008
Living Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	2
Year of construction	1987

Purchase Price	139.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## Energy Data

Energy Source	GAS	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	30.10.2028	Final energy consumption	145.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E

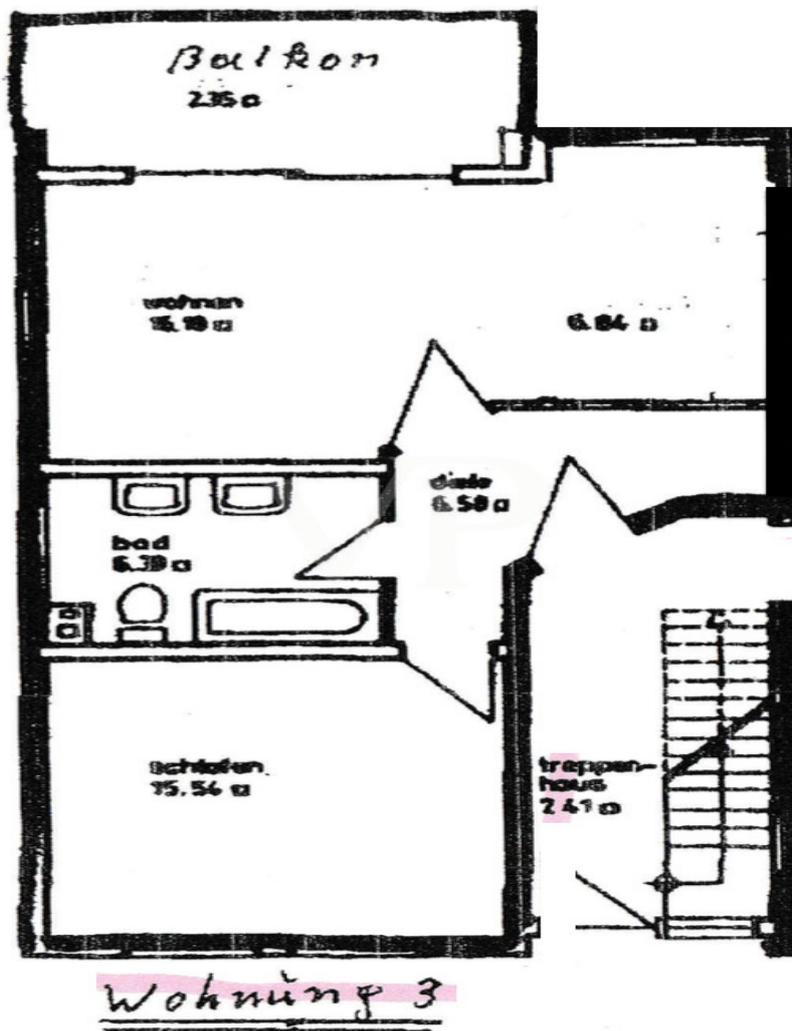
Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## A first impression

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im charmanten Ambiente im ersten Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von rund 55 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1987 und zeugt von einem soliden und zeitgemäßen Baustil. Der Zustand des Objekts ist gepflegt und zeigt keinerlei Mängel. Momentan ist die Wohnung vermietet. Die Wohnung besticht durch eine ganz normale Ausstattungsqualität, die jedoch keinen Wunsch offenlässt. Ein Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet stets einen schönen Ausblick. Die räumliche Verteilung der Wohnung ist optimal gestaltet. Neben einem geräumigen Wohnzimmer mit ausreichendem Platz steht ein Schlafzimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Eine offene Küche rundet das Raumangebot ab. Die Lage des Objekts ist äußerst attraktiv. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, sodass Sie flexibel in alle Richtungen gelangen können. Ein Außenstellplatz und eine Garage runden dieses Kaufangebot ab und sind im Preis bereits inbegriffen.

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## Details of amenities

Zwei-Zimmer-Wohnung:

- 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Badezimmer im Stil der 80er-Jahre
- Schlafzimmer
- Kellerraum
- Außenstellplatz
- Garage

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Velbert-Mitte in der Kreisstadt Mettmann. Die 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. Die Stadtmitte und Fußgängerzone ist von hier aus in wenigen Autominuten erreichbar. Ebenso sind Wald- und Naherholungsgebiete von hier aus in Kürze erreichbar. Neben dem direkten Autobahnanschluss an die A44 und die 535 liegt das Haus fußläufig von einer Bus-Haltestelle entfernt. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Velbert und die angrenzenden Stadtgebiete.

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 23250008 - 42551 Velbert

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)