

Velbert

# Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon, Kamin & Ausbaureserve in Velbert-Mitte

---

Property ID: 2525002-02



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

---

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

---

Property ID: 2525002-02 - 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: 2525002-02 - 42551 Velbert

## At a glance

Property ID	2525002-02	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2013
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Year of construction	1905	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	125.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.12.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



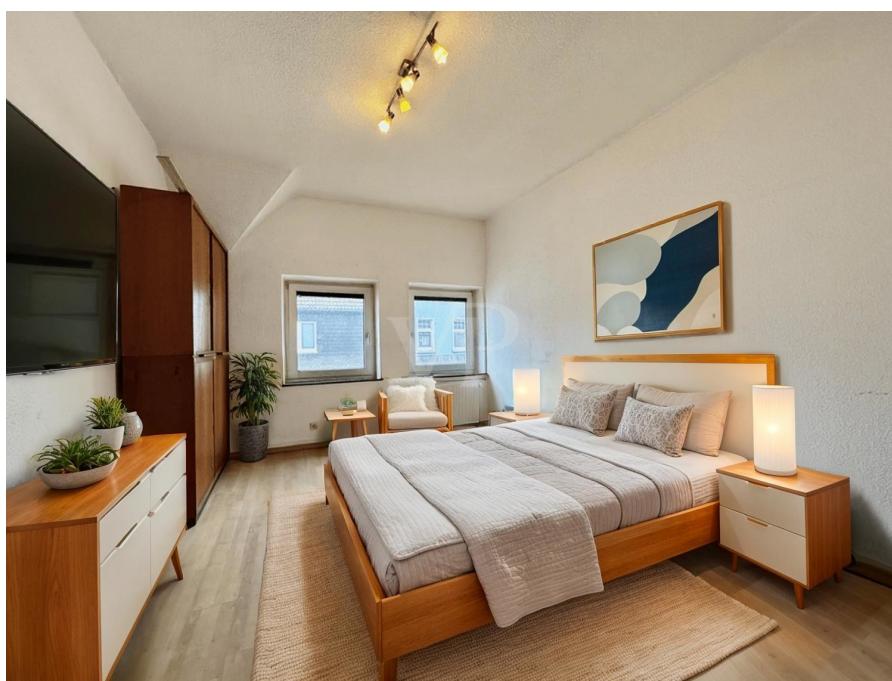
Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



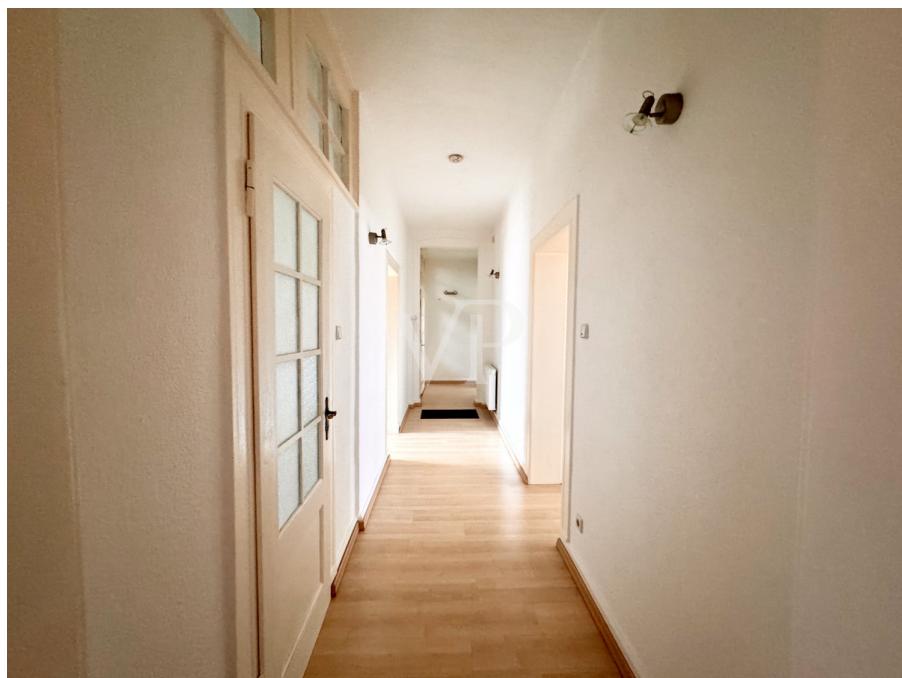
Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



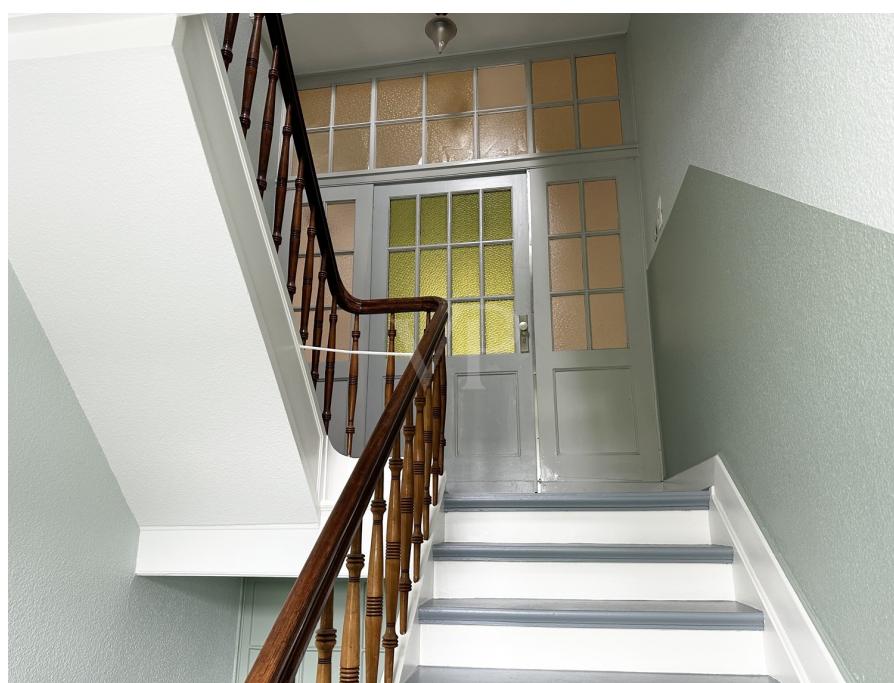
Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



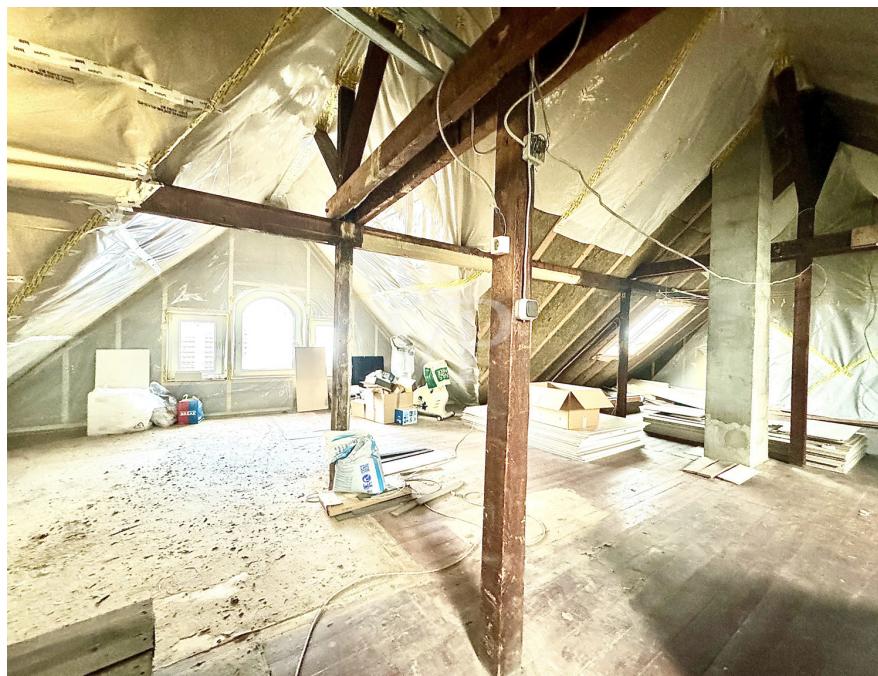
Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## The property



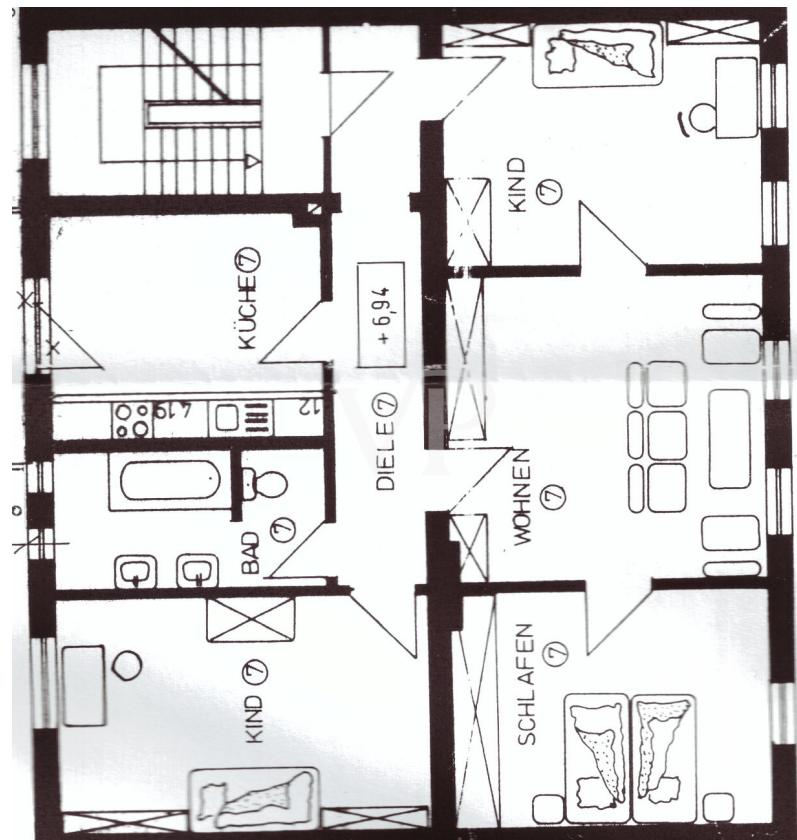
Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

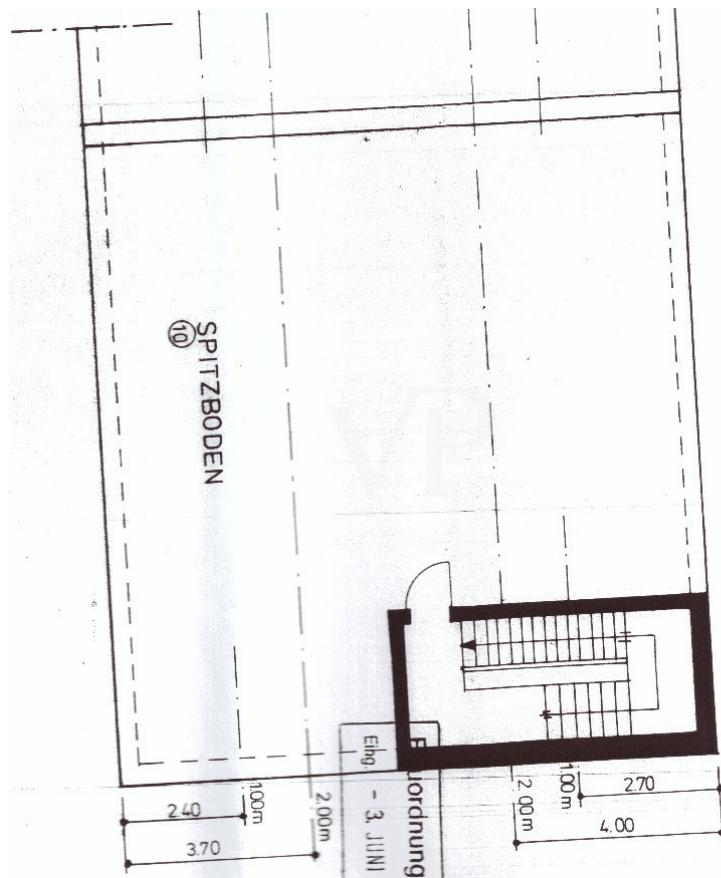
## The property



Property ID: 2525002-02 - 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: 2525002-02 - 42551 Velbert

## A first impression

Diese besondere 4-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1905 und verbindet den klassischen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf etwa 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges und durchdacht gestaltetes Raumangebot, das sowohl für Familien als auch für Paare oder berufstätige Stadtmenschen attraktiv ist.

Die Wohnung wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der klar strukturierte Grundriss, die solide Ausstattung sowie ausgewählte Details verleihen der Immobilie eine besondere Wohnqualität. Der Wohnbereich wird durch einen Kamin ergänzt, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein weiterer Mehrwert ist der sonnige Balkon mit Südost-Ausrichtung, der direkt von der separat gehaltenen Küche aus zugänglich ist und ideale Bedingungen für entspannte Morgenstunden bietet.

Mit einer Deckenhöhe von rund 2,98 Metern unterstreicht die Wohnung ihren typischen Altbaucharme und vermittelt ein offenes, luftiges Raumgefühl. Drei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Das modernisierte Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie ein integriertes Soundsystem und bietet zudem ausreichend Platz für zusätzliche Badezimmereinrichtung oder Stauraum.

Beheizt wird die Wohnung zentral über Heizkörper in allen Räumen, was eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung gewährleistet.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet die zur Wohnung gehörende Ausbaureserve im Dachgeschoss. Neue Fenster, eine zeitgemäße Dachdämmung sowie vorbereitete Anschlüsse für Strom, Frisch- und Abwasser sind bereits vorhanden und schaffen hervorragende Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlichen Wohnraums nach individuellen Vorstellungen.

Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Die klassische Altbaufassade ist gepflegt, und das Treppenhaus wurde kürzlich renoviert und frisch gestrichen.

Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit ca. 897 Euro.

Diese Eigentumswohnung vereint bezugsfertige Substanz mit zusätzlichem Ausbaupotenzial und bietet damit eine seltene Kombination aus sicherer Vermietung und langfristiger Wertentwicklung – ideal sowohl für Investoren mit Weitblick als auch für Eigennutzer mit Zukunftsplänen.

Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## Details of amenities

- Baujahr: 1905
- Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Ausbaumöglichkeit Dachboden
- Vier Zimmer
- Balkon mit Südausrichtung
- Wohnzimmer mit Kamin
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- vermietet - ca. 897 € Kaltmiete/mntl.

**Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## All about the location

Die Umgebung der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem bieten nahegelegene Grünflächen oder Erholungsgebiete eine gute Möglichkeit, Zeit an der frischen Luft zu verbringen.

Velbert liegt mitten im Dreieck der Städte Wuppertal, Essen und Düsseldorf, verkehrsgünstig angebunden an die A3, die A44 und die A46. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern

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.

Property ID: 2525002-02 - 42551 Velbert

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 125.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alina Karla

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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