

Velbert

# Provisionsfrei! Kompakte Büro-/Praxisräume in attraktiver Lage

Número de propiedad: 23250009



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

PRECIO DEL ALQUILER: 783 EUR • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## De un vistazo

Número de propiedad	23250009
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4.5
Año de construcción	1908

Oficina/ despacho	Estudio
Espacio total	ca. 87 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>

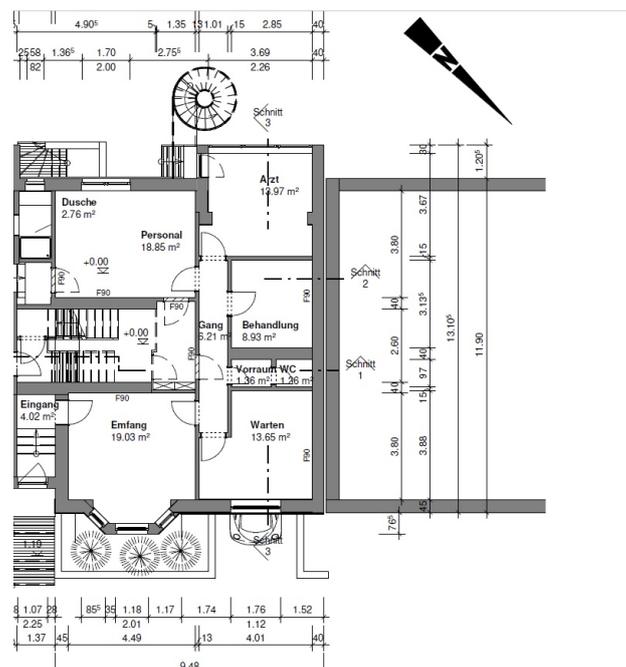
Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## Datos energéticos

Fuente de energía	GAS	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	03.01.2034		

Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## Una primera impresión

In der begehrten Lage von Velbert-Mitte befindet sich diese großzügige Büro-/Praxisfläche mit einer Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 87 Quadratmetern auf 4,5 Räume und ist ideal geeignet für Arztpraxen, Therapieräume oder auch als Büroräume für unterschiedliche Branchen. Die Lage des Objekts ist äußerst vorteilhaft, in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die gute Erreichbarkeit mit dem Auto sowie ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung machen die Immobilie besonders attraktiv für Kunden oder Mitarbeiter. Die Sanierung der Elektronik erfolgt vorab durch die Eigentümer, sodass die technische Infrastruktur des Gebäudes auf einem modernen Stand ist, was den Anforderungen von Unternehmen jeder Art gerecht wird. Die Renovierungsarbeiten richten sich nach der Art des Gewerbes und können mit den Eigentümern abgesprochen werden, damit die Räumlichkeiten auch den entsprechenden Anforderungen des Betriebes gerecht werden. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der Eingangsbereich führt zu einem Empfangsbereich, der sich ideal für den Empfang von Besuchern eignet. Angrenzend befinden sich mehrere separate Büros oder Behandlungsräume, die teilweise über große Fensterfronten verfügen und somit viel Tageslicht hereinlassen. Dadurch entsteht eine angenehme, helle Arbeitsatmosphäre. Ein weiterer Raum kann als Konferenzraum oder Besprechungsraum genutzt werden und bietet ausreichend Platz für Meetings oder Schulungen. Eine Küche sowie separate Sanitäreinrichtungen runden das Raumangebot ab. Die flexibel nutzbaren Räumlichkeiten bieten vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Branchen, wie beispielsweise Arztpraxen, Therapieräume, Anwaltskanzleien oder Versicherungsbüros. Auch Co-Working-Spaces oder Start-ups können hier eine ideale Arbeitsumgebung finden. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um diese vielseitige und gut gelegene Immobilie genauer kennenzulernen. Diese Büro- oder Praxisfläche verspricht langfristige Perspektiven und gute Geschäftsmöglichkeiten.

**Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe der Velberter Innenstadt, etwa 1 Minute von der Fußgängerzone entfernt. 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.

Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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.

Número de propiedad: 23250009 - 42549 Velbert

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)