

Velbert

# Über den Dächern von Velbert 2-Zimmer Wohnung mit Ausblick

*Número de propiedad: 26250012*



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

**PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## De un vistazo

Número de propiedad	26250012	Precio de compra	139.000 EUR
Superficie habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2010
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1968	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Características	Jardín / uso compartido, Balcón

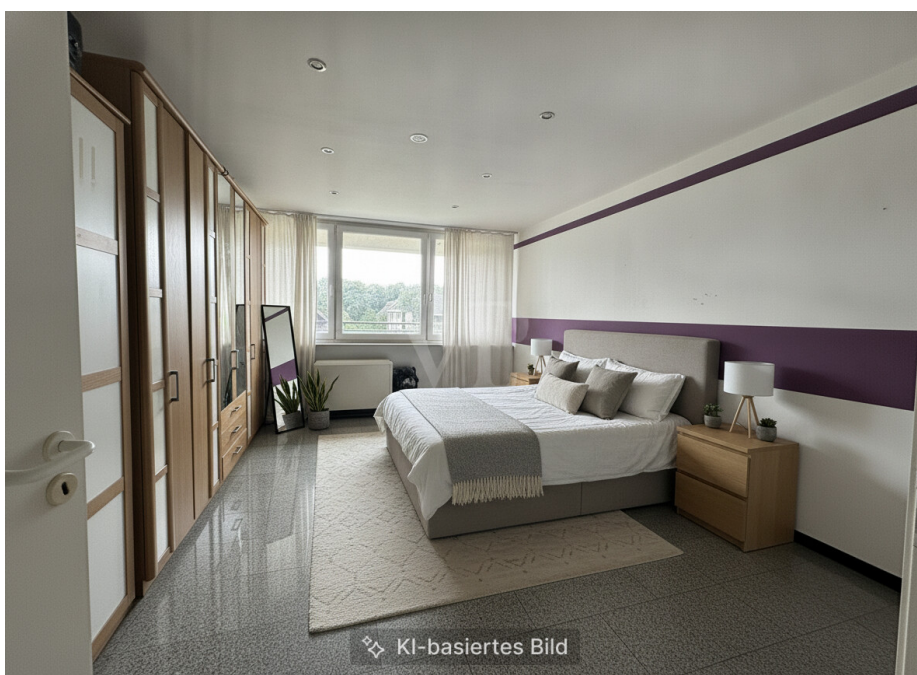
Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	59.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.07.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## La propiedad



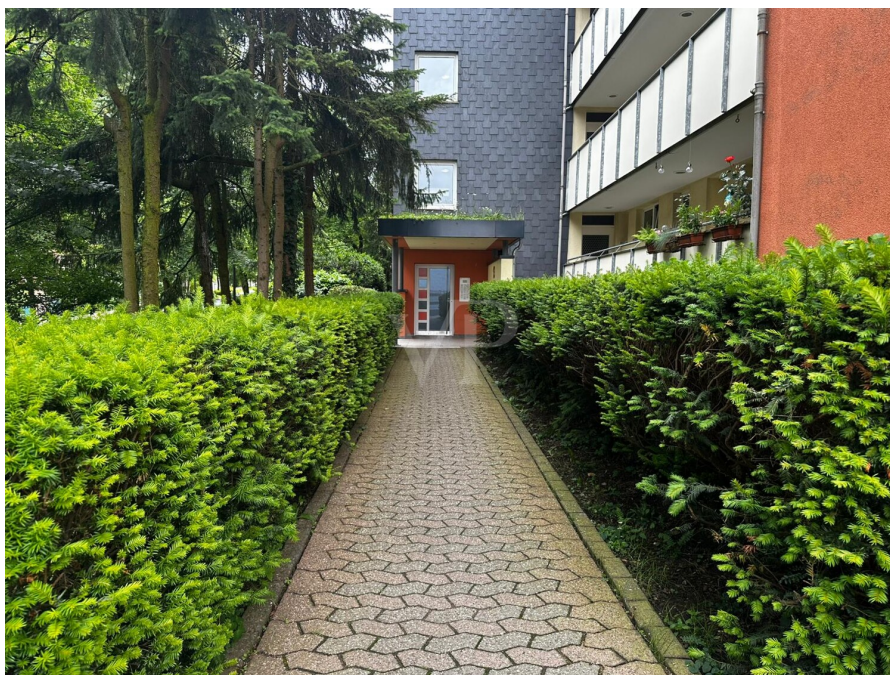
Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## La propiedad



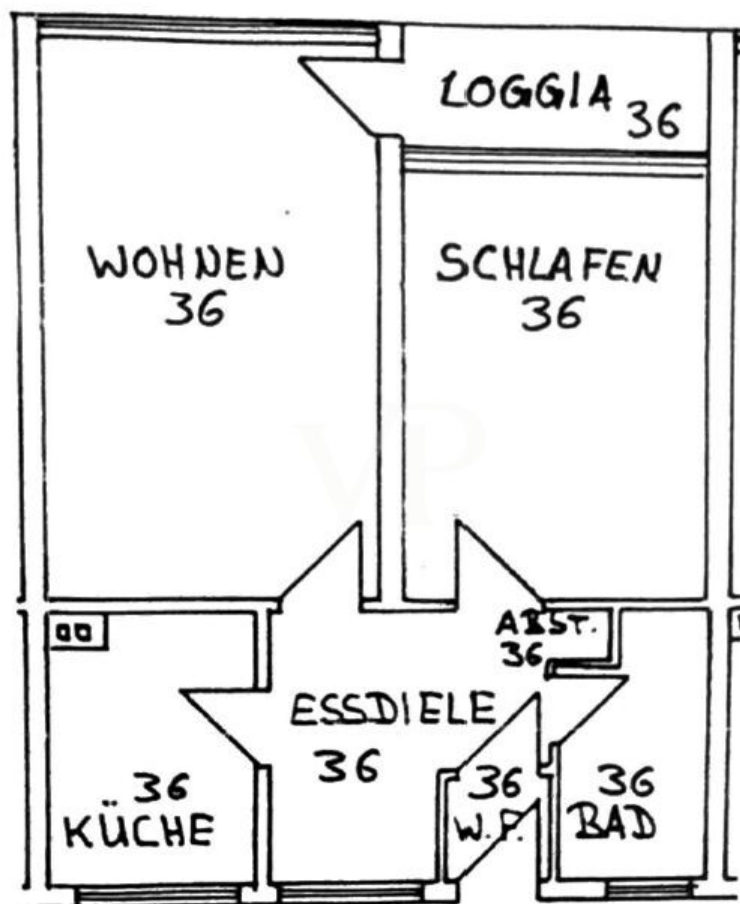
Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## La propiedad



Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Una primera impresión**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 und überzeugt durch helle, großzügige Räume sowie eine gepflegte Wohnanlage.**

**Das lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie das großzügig geschnittene Schlafzimmer überzeugen durch große Fensterflächen und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Über den geräumigen Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Dazu zählen die separate Küche sowie das Tageslichtbad, das mit Badewanne, Waschtisch, WC und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist.**

**Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Mit seinem schönen Blick ins Grüne und auf den gepflegten Gemeinschaftsgarten lädt er zum Entspannen und Verweilen ein.**

**Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Grünflächen und einen gemeinschaftlichen Spielplatz direkt am Haus.**

**Eine attraktive Wohnung in begehrter Lage mit guter Ausstattung und gepflegtem Umfeld.**

**Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Detalles de los servicios**

- Helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Energieklasse B
  - Nachtspeicher & Fußbodenheizung Strom
  - Süd-Balkon mit Blick ins Grüne
  - Großzügige und lichtdurchflutete Räume
  - Separate Küche und Tageslichtbad
  - Gepflegte Wohnanlage mit Gemeinschaftsgarten & Spielplatz
  - Kellerraum
  - Hausgeld 200€ mntl.
  - Ideal für Singles und Paare
- letzten Modernisierungen:
- Wohnung wurde umfassend renoviert, inkl. Elektrik (2006)
  - Fassadendämmung und erneuerte Fenster in Wohn- & Schlafzimmer (2010)

**Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Birther Straße 13 befindet sich im Velberter Stadtteil Birth, einer gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einem familienfreundlichen Wohnumfeld.**

**Dank der guten Anbindung an die A44 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Innenstädte von Velbert, Essen, Wuppertal und Düsseldorf bequem zu erreichen. Zahlreiche Freizeit- und Nahholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert.**

**Número de propiedad: 26250012 - 42549 Velbert**

## Otros datos

**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: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Alina Karla**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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