

Velbert

# Immeuble ancien de 3 pièces avec terrasse et accès privé

**CODE DU BIEN: 25250034**



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

**PRIX D'ACHAT: 169.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25250034	Prix d'achat	169.999 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1849		

CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



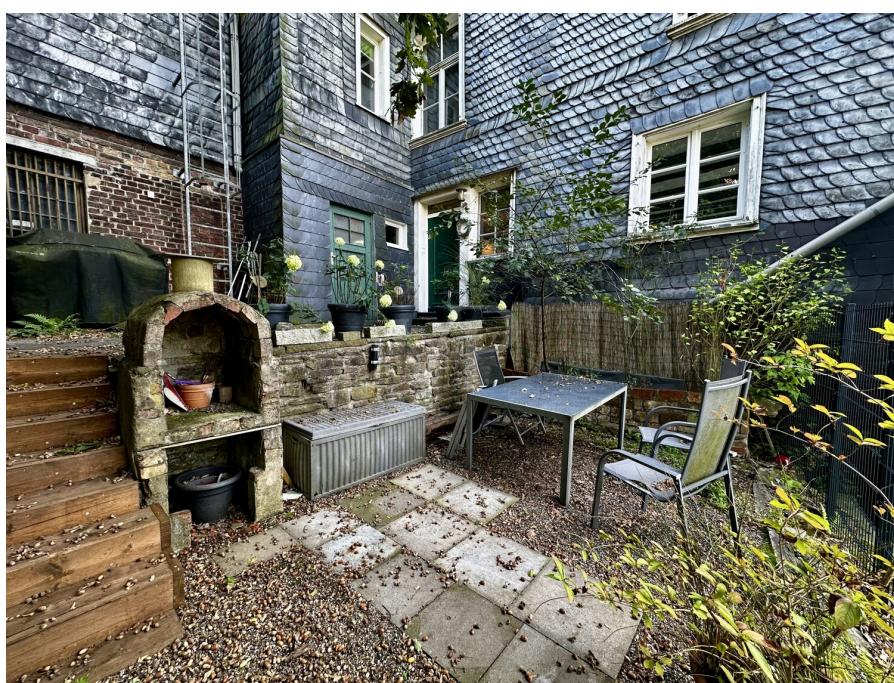
CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert**

## Une première impression

Ce charmant appartement de trois pièces au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 60 m<sup>2</sup>, allie le cachet d'un immeuble classé au confort moderne. Son entrée privée garantit une agréable intimité et fait de ce logement un havre de paix pour ceux qui apprécient l'originalité et le style. Dès l'entrée, un hall accueillant s'ouvre sur une cuisine américaine. Celle-ci est parfaitement équipée pour accueillir des appareils électroménagers modernes et offre un espace confortable pour un coin repas, idéal pour savourer son premier café du matin ou un petit-déjeuner décontracté. À gauche de l'entrée se trouve un WC, tandis qu'à droite, le salon baigné de lumière s'ouvre sur un espace lumineux et convivial grâce à ses grandes fenêtres. Le long du couloir, vous trouverez une pièce polyvalente, idéale comme bureau, chambre d'enfant ou chambre d'amis, ainsi qu'une chambre calme, accessible par une petite porte. En face se trouve la salle de bain avec douche, et au bout du couloir, un débarras offre un espace de rangement appréciable. Le véritable atout de cet appartement est sa terrasse abritée, offrant un espace extérieur privé idéal pour se détendre en plein air – que ce soit pour lire, savourer un café le matin ou passer des soirées conviviales entre amis. Cet appartement est idéal pour les personnes seules, les couples ou les petites familles qui souhaitent allier le charme unique d'un bâtiment historique au confort de la vie moderne.

**CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert**

## Détails des commodités

- Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro/Kinderzimmer)
- Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau
- Eigener Eingang für mehr Privatsphäre
- Badezimmer mit Dusch & Gäste-WC
- Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum
- Geschützte Terrasse als privater Außenbereich für Entspannung oder gesellige Abende

**CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im Herzen von Velbert-Langenberg, einem der charmantesten Stadtteile Velberts. Die Lage besticht durch ihre historische Altstadt-Atmosphäre mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den ÖPNV sowie die nahen Auffahrten zur A44 und A535 sind umliegende Städte wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf schnell erreichbar. Spazier- und Wanderwege im Grünen sowie die Nähe zur Ruhr und zum Bergischen Land bieten zudem hohe Freizeit- und Erholungsqualität.

CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25250034 - 42555 Velbert**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alina Karla

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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