

Velbert

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

CODE DU BIEN: 2525002-02



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

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert**

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

**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2525002-02
Surface habitable	ca. 116 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1905
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	245.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	125.19 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.12.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété





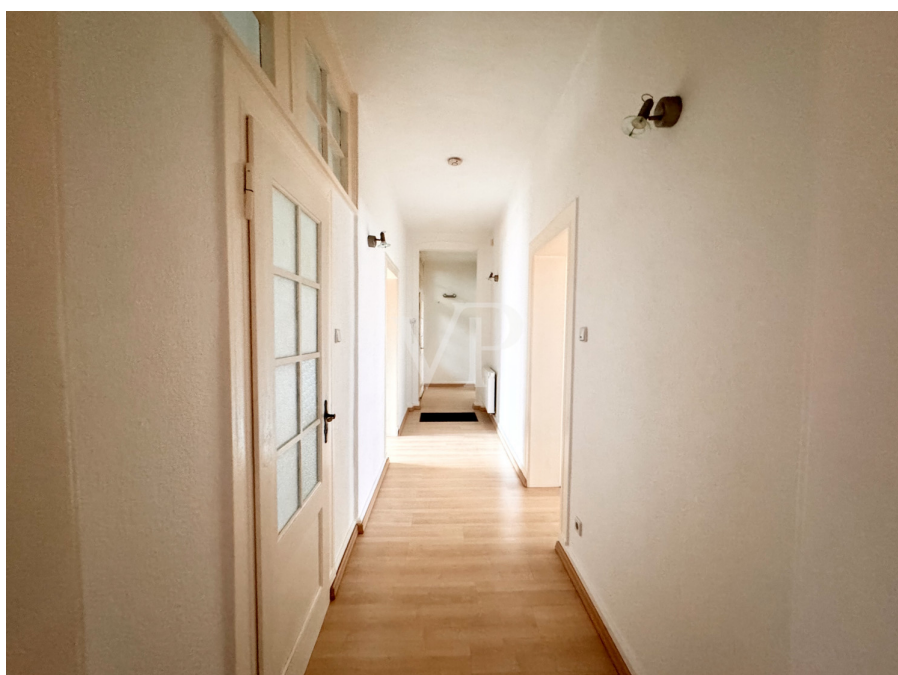
CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété





CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété





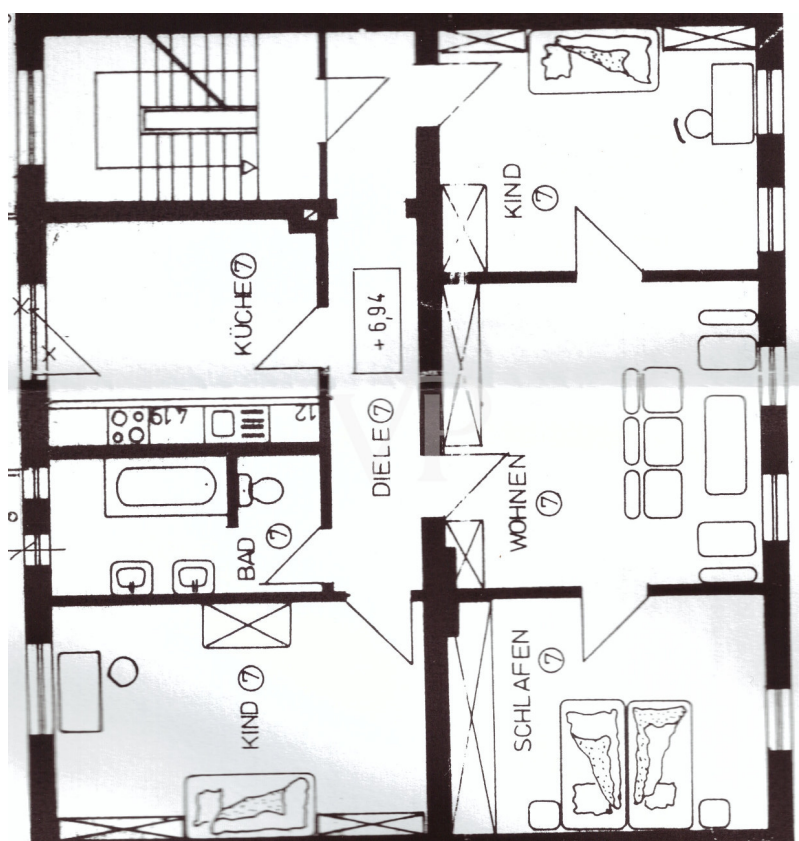
CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La propriété

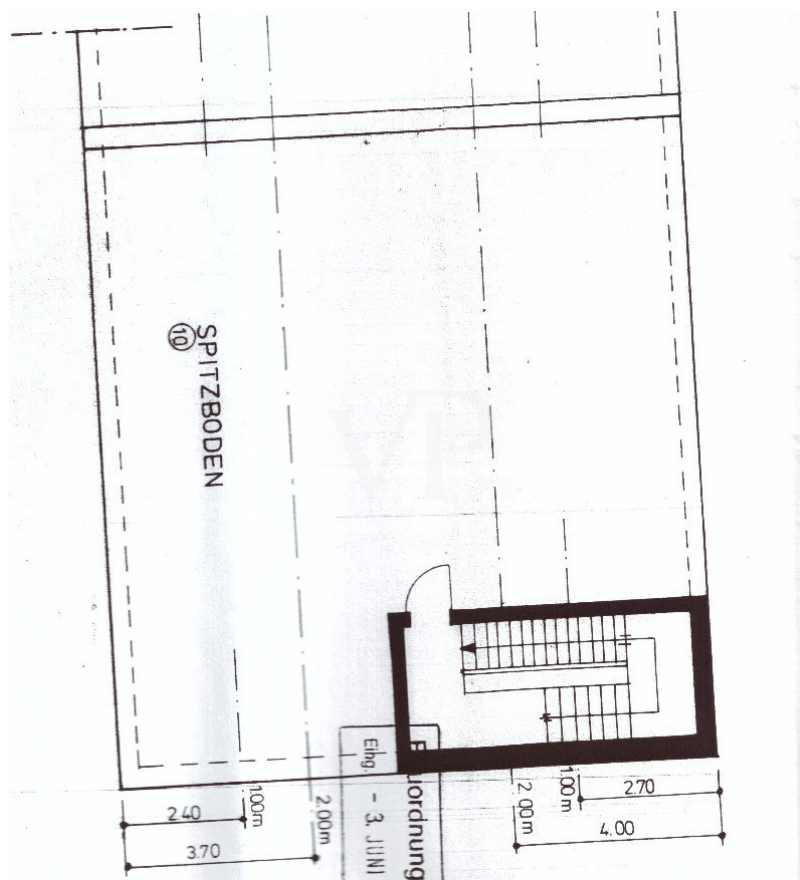


CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Détails des commodités

- 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.



**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 2525002-02 - 42551 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)