

Velbert

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

CODE DU BIEN: 26250012



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

**PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 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: 26250012 - 42549 Velbert**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26250012</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1968</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>139.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2010</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

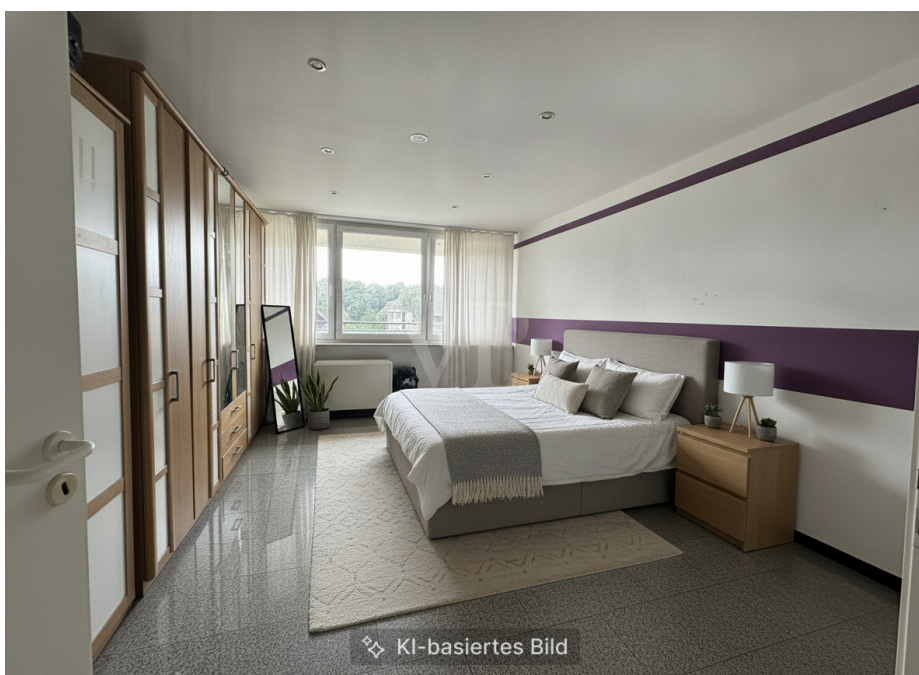
**CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	59.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2029	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert

## La propriété



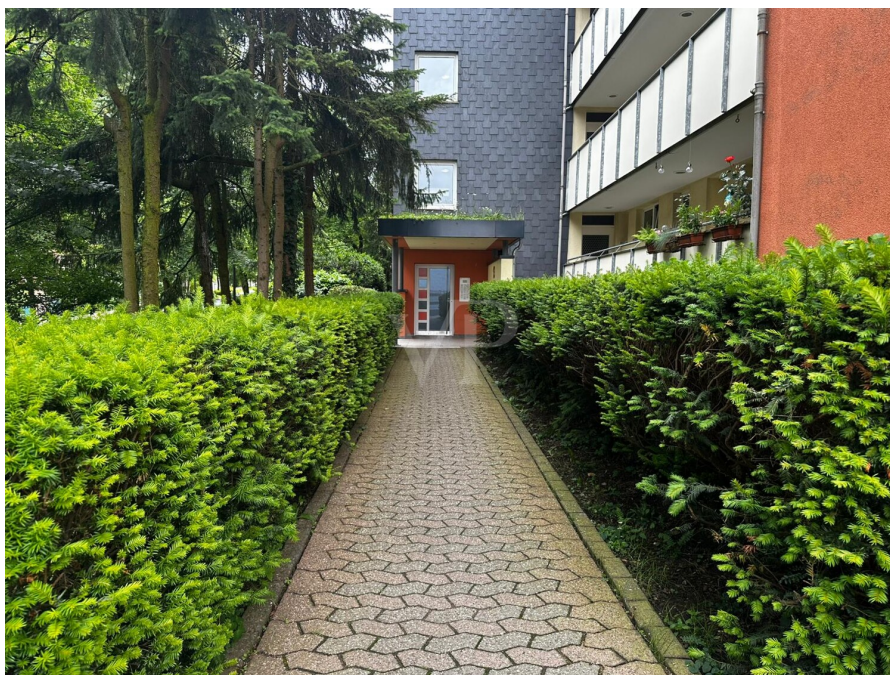
CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert

## La propriété



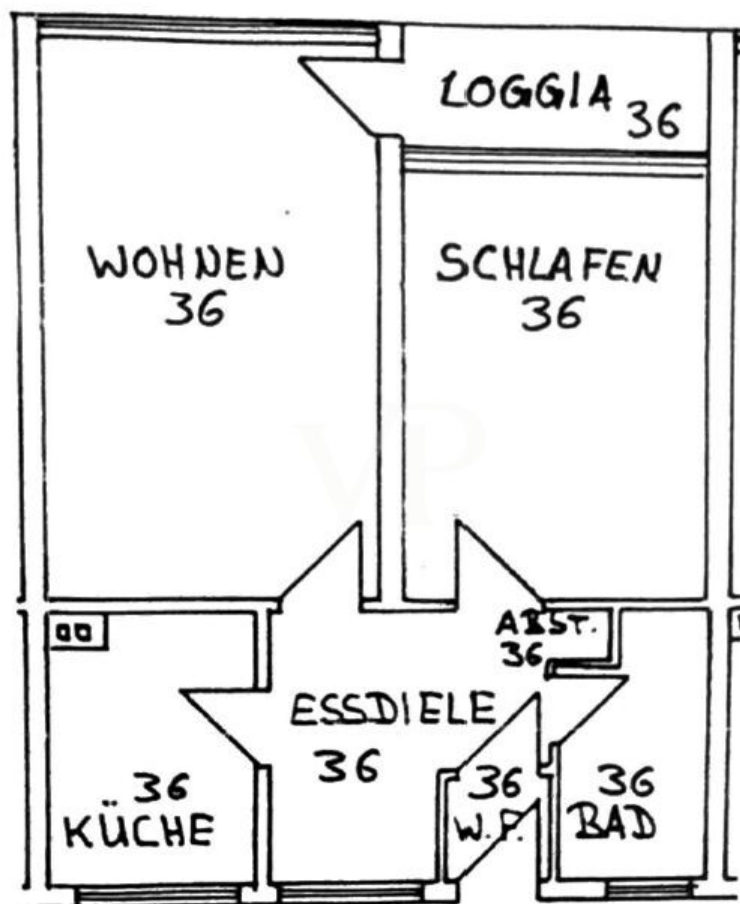
CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 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: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Détails des commodités**

- 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)

**CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 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.

**CODE DU BIEN: 26250012 - 42549 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)**