

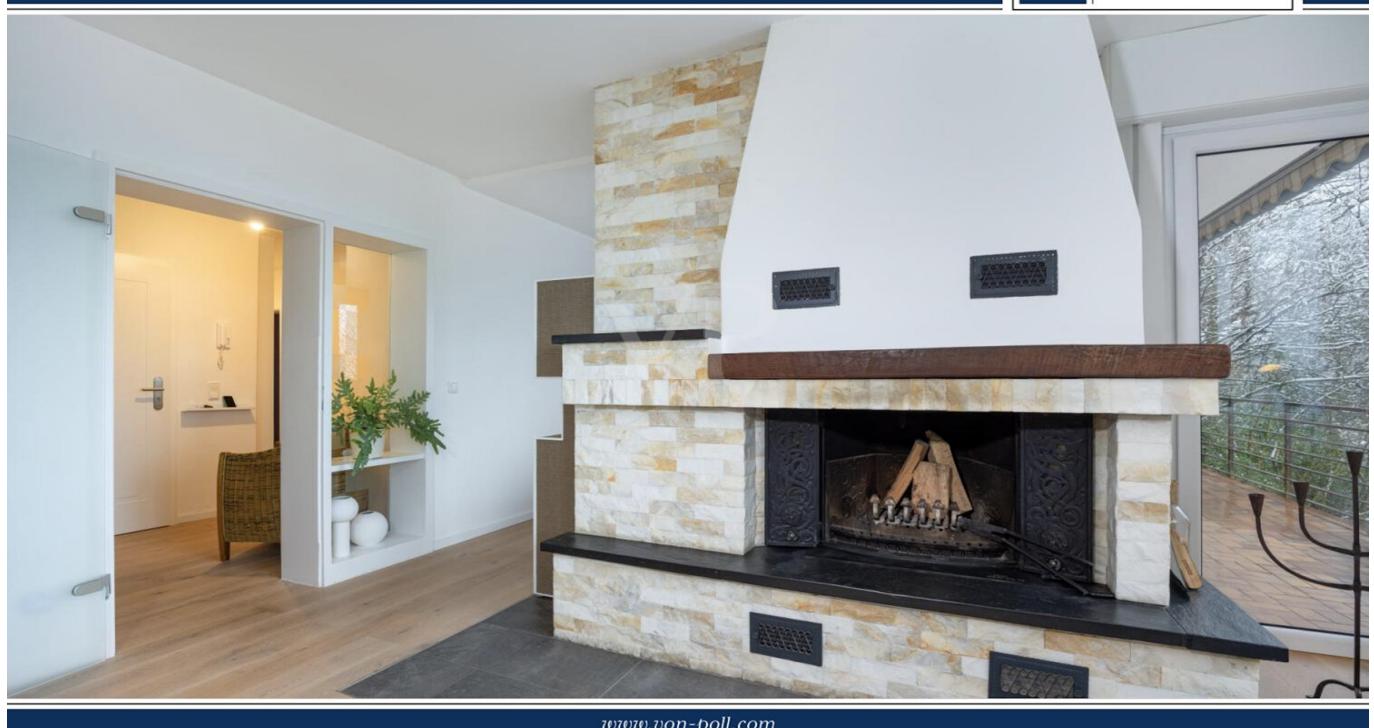
Velbert

## Familienfreundliche Terrassenwohnung mit Weitblick

???????: 25250040



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 315.000 EUR • ??????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4

?????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25250040	????? ???????	315.000 EUR
???????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	4	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	2	???????????	2024
???????????		???????????	???????
???????????	1	???????	WC ????????????, ?????, ????, ???????????
????? ????????????	1971		
????? ????????????	1 x ???????		

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

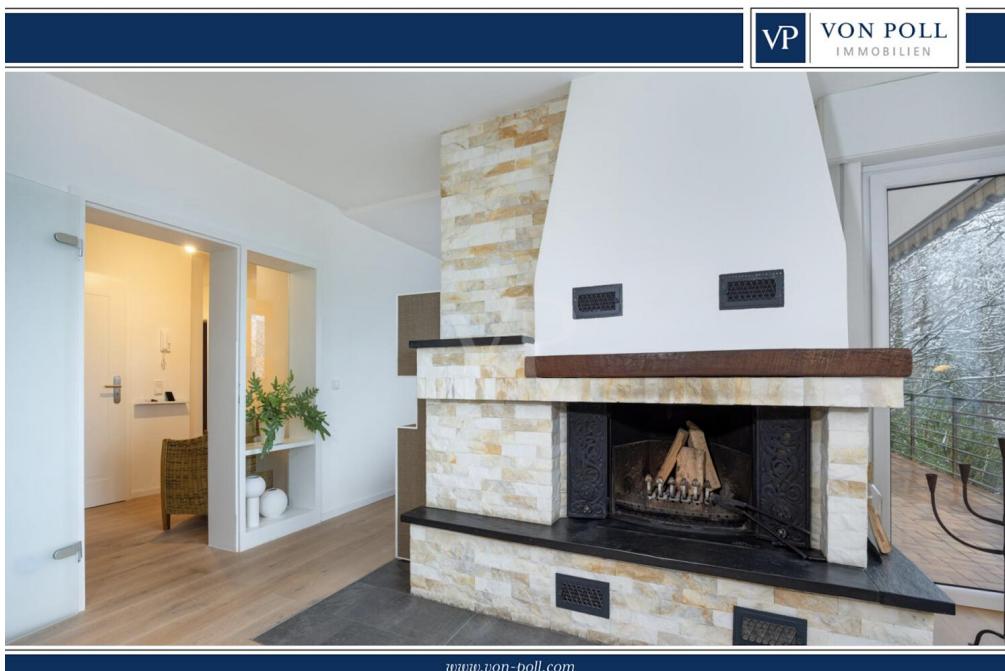
## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ????????????	??????
???????????????	18.07.2033
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	224.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
?????? ????????????????	1971
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



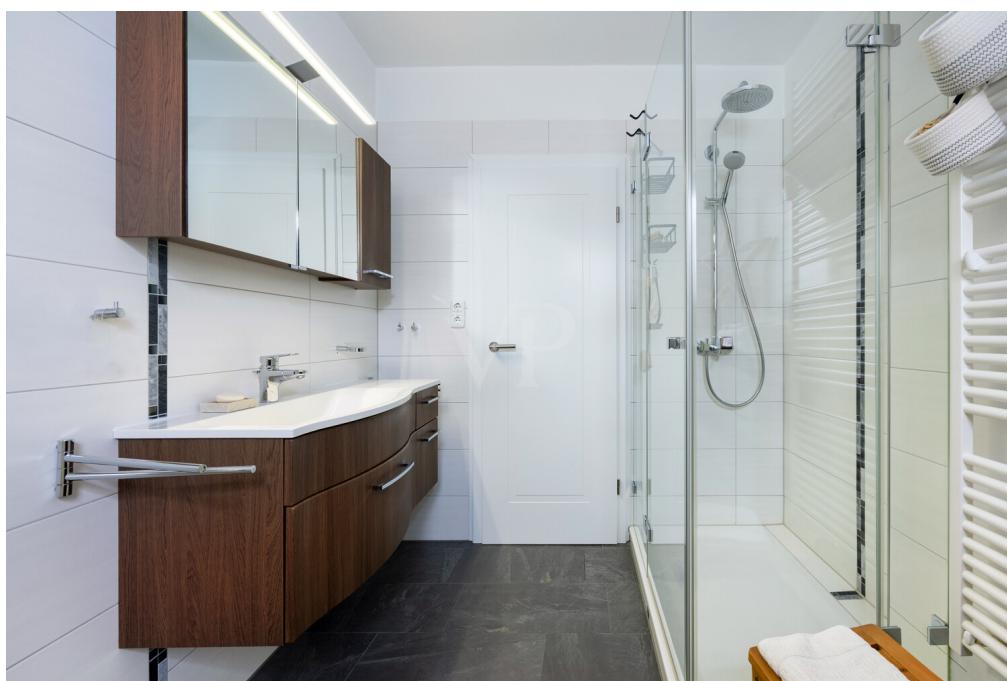
???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



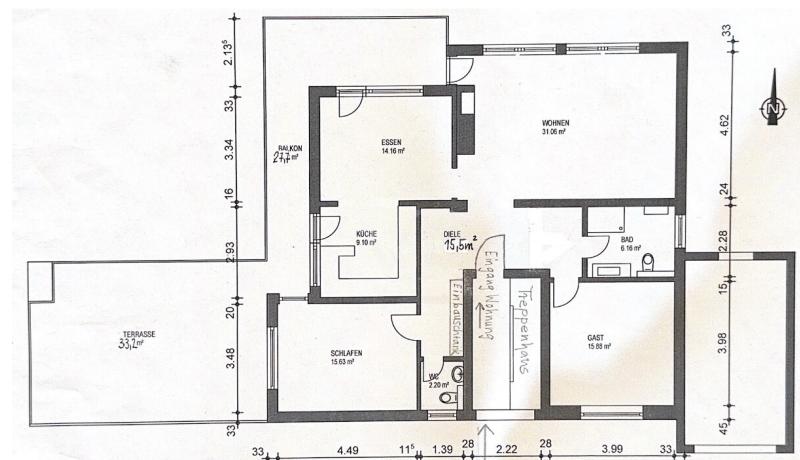
???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

## ??? ????

Diese ansprechende Etagenwohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand und verbindet praktischen Wohnkomfort mit überzeugenden Ausstattungsmerkmalen. Mit einer großzügigen Wohnfläche, aufgeteilt auf insgesamt 4 Zimmer, bietet die Immobilie einen modernen Rahmen für unterschiedlichste Lebenssituationen – ob für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Raum für Arbeiten und Wohnen gleichermaßen zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der durchdachte Grundriss auf, der den Wohn- und Essbereich zum Herzen des Domizils macht. Hier sorgt ein Kamin nicht nur an kühlen Tagen für behagliche Atmosphäre, sondern bietet auch einen besonderen Blickfang. Dank der hochwertigen Ausstattungsqualität können sich zukünftige Eigentümer auf solide und funktionale Basismerkmale verlassen, ohne auf zeitgemäßen Komfort verzichten zu müssen.

Ein weiteres Highlight bildet die Terrasse mit Außenkamin. Dieser Bereich lädt dazu ein, gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen, sei es bei geselligen Grillabenden, dem Entspannen nach einem langen Tag oder dem Bewundern der wunderschönen Aussicht, die Ihnen hier geboten wird. Der Außenbereich gestaltet das Wohnen besonders ansprechend und schafft Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnraums ins Freie.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar sind und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Ein Badezimmer ist vorhanden und bildet den funktionalen Mittelpunkt der privaten Bereiche. Ausstattungsdetails wie die Zentralheizung garantieren zuverlässige Wärmeversorgung und unterstützen ein angenehmes Wohnklima über das gesamte Jahr hinweg.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, die für bequemes und stressfreies Parken sorgt. Dies ist besonders in urbanen Lagen ein Pluspunkt, das den Alltag deutlich erleichtert. Die angebotene Immobilie ist in einem neuwertigen Zustand – durch regelmäßige Instandhaltung und geeignete Modernisierungen erhalten Sie hier ein Objekt, das sofort bezogen werden kann und kaum weitere Investitionen erfordert.

Die Etagenwohnung besticht durch eine harmonische Kombination aus Funktionalität, Wohnqualität und einem attraktiven Außenbereich. Die großzügig gestaltete Terrasse mit Außenkamin ergänzt das Angebot ideal. Genießen Sie die wunderschöne Aussicht, die sich Ihnen vom Außenbereich eröffnet, und erleben Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau.



VON POLL  
REAL ESTATE

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen unverbindlichen Termin vor Ort zur Verfügung. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihre zukünftigen Wohnmöglichkeiten in dieser gepflegten Wohnung.

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

## ????????????? ??? ??????

- Baujahr 1971
- Letzte Modernisierungen 2024. u.a. Eichenholzdielen, Fenster und Türen
- Badezimmer 2012 modernisiert
- Küche 2012 neu eingebaut
- Gäste-WC 2012 erneut
- Garage plus Stellplatz
- Uneinsehbare Terrasse mit Außenkamin
- Balkon
- Kamin
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerraum
- Eigener Eingang
- Freisprecheinrichtung (Siedle)
- Einbauspots (Einbau 2025 und 2024)

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

??? ??? ??? ????????

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Velbert-Langenberg. Der historische Ortskern mit seinen charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar und verleiht dem Stadtteil seinen besonderen Charakter.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus- und S-Bahn-Anschlüsse (S9) ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Essen, Wuppertal und Hagen. Auch die Autobahnen A44 und A535 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber profitieren von der Nähe zu zahlreichen Grünflächen, Wäldern und Wanderwegen im Bergischen Land, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien einladen.

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

## ????? ????????????

**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

???????? ?????: 25250040 - 42555 Velbert

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Alina Karla

---

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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