

Velbert

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

????????? ??????????: 25250033



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

???? ??????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

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

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

## ?? ??? ????

????????? ????????	25250033	????? ????????	245.000 EUR
???????????	ca. 89 m <sup>2</sup>	???????????	???????????
?????????	2	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	1	?????????	???????????
???????????	1	?????????	WC ???????????, ???????????????, ?????????, ????????
????? ????????????	1992		
????? ????????????	1 x ????????		
	???????????		

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

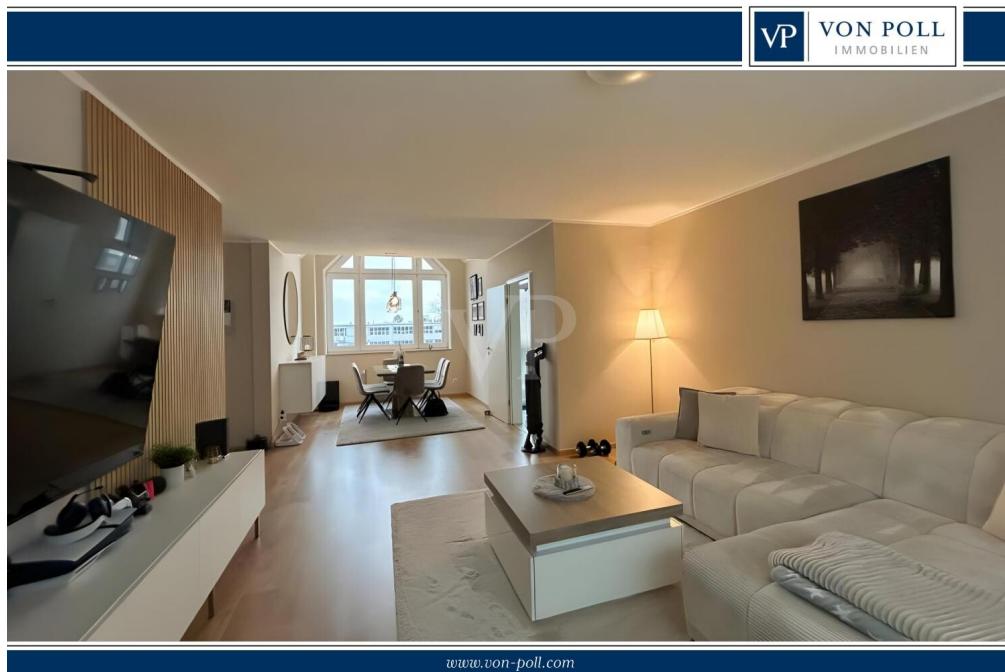
## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ????????????	??????
???????????????	20.11.2029
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	84.50 kWh/m²a
???????????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???? ????????????????	1992
????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



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



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

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



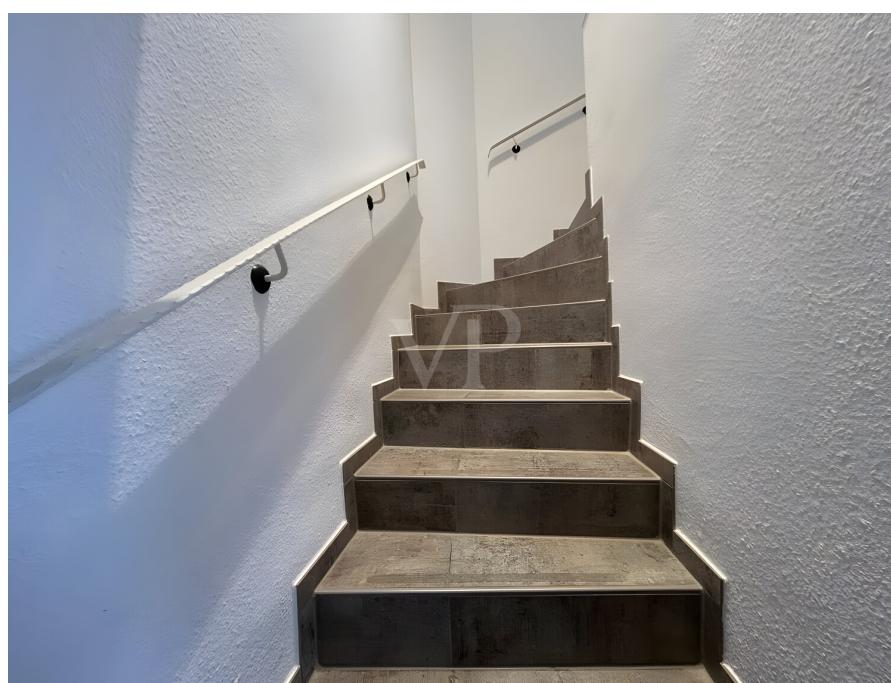
???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



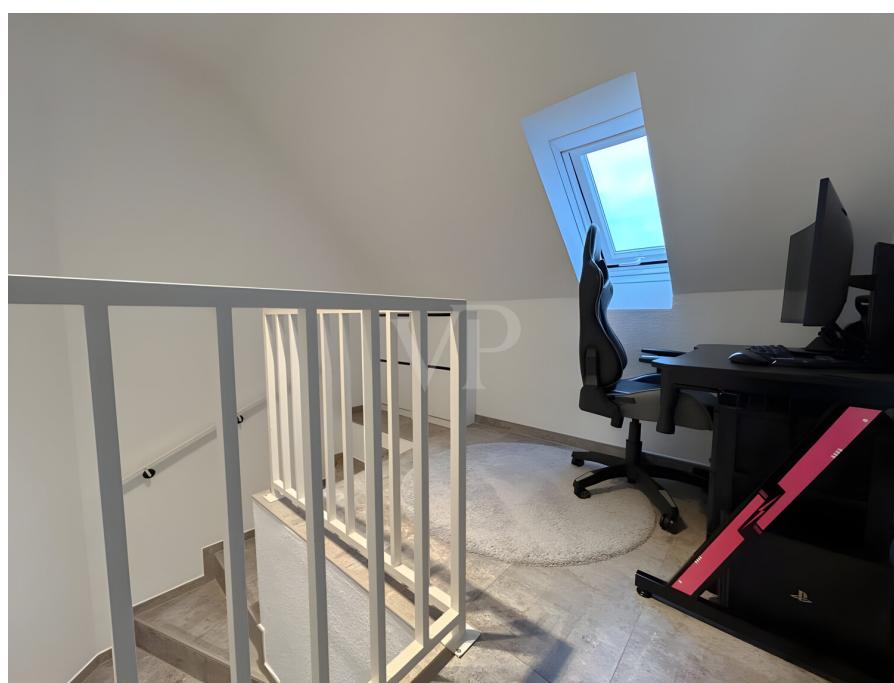
???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

?? ??????



Grundriss Ebene Galerie



Grundriss Ebene DG

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

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

Diese ansprechende Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1992 erbauten und kontinuierlich modernisierten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Individualisten, Paare oder auch anspruchsvolle Einzelpersonen, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Wohnung empfängt ihre Bewohner im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, welcher durch seine offene Gestaltung überzeugt und zahlreiche Möglichkeiten zur Einrichtung bietet. Angrenzend befindet sich eine nach Südwesten ausgerichtete Loggia, die zum Verweilen im Freien einlädt und einen reizvollen Blick auf die Umgebung gewährt.

Im unteren Bereich der Maisonette findet sich außerdem die voll ausgestattete Küche, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene und sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere bei Besuch.

Die obere Ebene beherbergt das ruhig gelegene Schlafzimmer, das ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen Arbeitsbereich bietet. Die natürliche Belichtung wird hier durch neu eingebaute Veluxfenster unterstützt, die mit Verdunkelungsrollen ausgestattet sind und so für angenehme Flexibilität im Alltag sorgen. Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung und einer gelungenen Kombination aus Badewanne und separater Dusche. Helle Fliesen und sanitäre Einrichtungen in zeitloser Optik schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten Raum zur täglichen Entspannung.

Ein bedeutendes Ausstattungsmerkmal stellt die Gaszentralheizung dar, die im Jahr 2007 erneuert wurde und zuverlässig für wohlige Wärme sorgt. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand und vermittelt einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein inbegriffener Tiefgaragenstellplatz, der bequem direkt vom Keller aus zugänglich ist, bietet nicht nur einen geschützten Abstellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern erhöht auch den alltäglichen Komfort. Weiterhin steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Lage des Objekts verbindet ruhiges Wohnen mit urbanen Vorzügen:

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und guter Infrastruktur.

Diese Maisonette-Dachgeschosswohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit dar, modernen Wohnkomfort in attraktiver Umgebung zu genießen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen.

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

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

- Maisonettewohnung
- Baujahr: 1992
- Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gaszentralheizung aus 2007
- Tiefgaragenstellplatz vom Keller aus begehbar
- Süd / West Loggia
- Neuwertige Veluxfenster inkl. Verdunkelungsrollen

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

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

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Velbert und verbindet die Vorzüge einer guten innerstädtischen Erreichbarkeit mit einer angenehmen Wohnumgebung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A 535 sowie die B 227 sind Wuppertal, Essen und Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – mehrere Buslinien verkehren im direkten Umfeld und stellen schnelle Verbindungen in die Velberter Innenstadt, zu den Stadtteilen Neviges und Langenberg sowie zu den umliegenden Großstädten her.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrtfernung. Familien profitieren von der Vielzahl an Kindertagesstätten und Grundschulen in der Umgebung sowie den weiterführenden Schulen in Velbert-Mitte.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Grünanlagen, Sporteinrichtungen und Radwege an. Der PanoramaRadweg Niederbergbahn ist von hier aus gut erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Kulturelle Angebote, Restaurants und Cafés in der Innenstadt runden das lebendige Umfeld ab.

Diese Wohnung vereint somit eine zentrale und gut angebundene Lage mit komfortabler Nahversorgung und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot – ideal für alle, die städtisches Wohnen mit guter Erreichbarkeit schätzen.

???????? ?????: 25250033 - 42551 Velbert

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 84.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

???????? ?????: 25250033 - 42551 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)