Velbert

Helle 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in zentraler und ruhiger Lage

??????? ????????: 25250032-1

???? ??????: 119.999 EUR • ?????????: ca. 57 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

?? ??? ?????

??????? ????????	25250032-1
?????????	ca. 57 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1962

???? ??????	119.999 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 10 m²
??????	?????

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.08.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	178.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1962

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

?? ???????

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

?? ???????

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

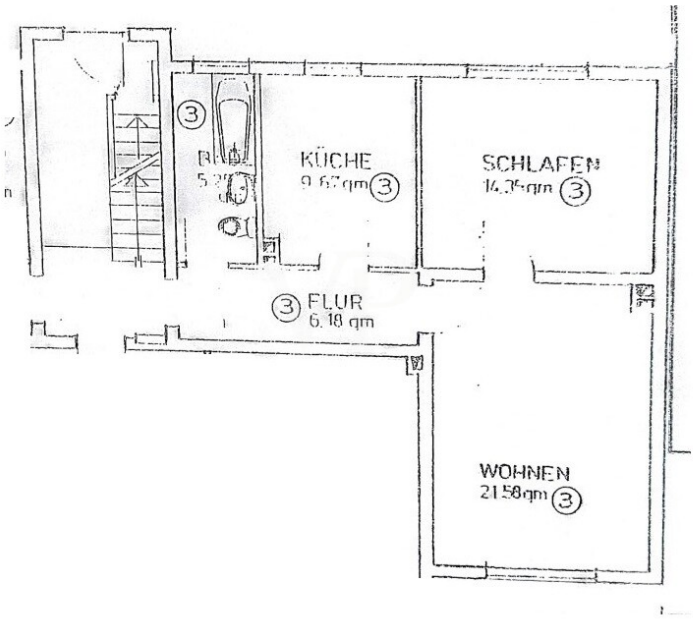
?? ???????

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

?? ???????

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

??????



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

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 11 Parteien aus dem Jahr 1962 und bietet mit rund 57 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die komfortables und ebenerdiges Wohnen schätzen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und vermittelt ein offenes, freundliches Wohngefühl. Der Flur verbindet die einzelnen Bereiche harmonisch miteinander und führt zunächst zum zeitlos gestalteten Badezimmer sowie zur Küche, bevor er in den großzügigen Wohnbereich mündet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das angrenzende Schlafzimmer, das mit seiner ruhigen Lage im hinteren Teil der Wohnung einen Rückzugsort zum Entspannen bietet und ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Schrankmöbel bereithält.

Besonders hervorzuheben sind die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen: Im Jahr 2014 wurden sowohl die Heizkörper als auch die Elektrik in der Wohnung erneuert und die Fliesen neu verlegt. 2017 erfolgten kleine Modernisierungen im Badezimmer und das Wohn- und Schlafzimmer erhielt einen neuen Laminatboden, der den Räumen eine moderne und gemütliche Ausstrahlung verleiht.

Auch die Nebenräume überzeugen: Im Kellergeschoss steht Ihnen ein separates Kellerabteil zur Verfügung, während eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Trockenraum den Alltag erleichtern. Der gepflegte Garten lädt alle Hausbewohner zum Verweilen und zu geselligem Miteinander ein und erweitert den Wohnraum um eine grüne Oase.

Die monatlichen Hausgeldkosten betragen 160 Euro zuzüglich individueller Gas- und Stromkosten. Aktuell ist die Wohnung noch bis zum 31.01.2026 vermietet, die eine Warmmiete von etwa 595 Euro entrichtet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Erdgeschosswohnung mit heller Atmosphäre, ruhiger Lage und angenehmer Nachbarschaft und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause kennenzulernen.

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

- 2-Zimmer-Wohnung
- Erdgeschoss
- Wohnfläche: ca. 57 m²
- Baujahr: 1962
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 11 Parteien
- Gas Etagenheizung
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche & Trockenraum
- Gemeinschaftsgarten
- Hausgeld: 160 € monatlich (zzgl. individueller Gas- und Stromkosten)
- Warmmieteinnahmen: ca. 595 € / Monat

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

Die Wohnung liegt zentral in Velbert-Mitte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der historische Stadtkern. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien direkt vor der Haustür optimal angebunden. Für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet sich der fußläufig nur 5 Minuten erreichbare Herminghaus Park und das Parkbad an – die ideale Verbindung aus städtischem Komfort und grüner Umgebung.

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2028.
Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25250032-1 - 42549 Velbert

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

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

Alina Karla

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

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

www.von-poll.com