

Velbert

# Vonzó, 2 szobás, jól karbantartott lakás – központi helyen és exkluzív szolgáltatásokkal

VP azonosító: 25250031



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

**VÉTELÁR: 185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert

## Áttekintés

VP azonosító	25250031	Vételár	185.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 92 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 1,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1958		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	65.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.05.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1958 präsentiert sich auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche als ein überzeugendes Angebot für Singles, Paare oder anspruchsvolle Pendler, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnumgebung legen. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen hellen, freundlichen Gesamteindruck.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht das großzügige Wohnzimmer, das durch die großen Fenster viel Tageslicht empfängt und vielseitige Möblierungsmöglichkeiten bietet. Dieser Raum lässt sich sowohl als entspannter Rückzugsort als auch als einen repräsentativen Bereich gestalten. Die angrenzende Küche ist mit sämtlichen Anschlüssen für moderne Elektrogeräte versehen und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Stellfläche für ein großes Bett sowie Schranksysteme. Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen hier wie im gesamten Wohnbereich die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie. Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet neben einer Badewanne auch einen separaten Duschbereich mit einer luxuriösen Regendusche. Ein Abstellraum außerhalb der Wohnung wird aktuell als Büro genutzt und sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im Alltag.

Technisch entspricht die Wohnung allen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung, die Ihnen individuelle Regulierungsmöglichkeiten und damit angenehme Wohnverhältnisse garantiert. Elektrik und Fenster wurden laufend instand gehalten und entsprechen einem

hohen Standard.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Dank regelmäßiger Instandhaltung liegt hier kein Renovierungsstau vor. Das Gesamtobjekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage, mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das innerstädtische Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Schulen, Ärzte und Naherholung befinden sich im direkten Umfeld.

Das Haus verfügt über einen Fahrradkeller, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum wurde als Fitnessstudio umgebaut und eröffnet Ihnen die Option, Ihr persönliches Trainingsprogramm komfortabel in den eigenen vier Wänden umzusetzen.

Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und dem gut erhaltenen Zustand macht diese Wohnung zu einer reizvollen Option für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Wertbeständigkeit verbinden möchten.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine hochwertige Ausstattung legen. Auch ruhiges Arbeiten im Home-Office ist aufgrund des klar strukturierten Grundrisses problemlos realisierbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Angebote und kulturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

## Részletes felszereltség

- ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer (1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- 1 Badezimmer mit bodentiefer Regendusche und Badewanne (Jacuzzi)
- Separate Küche mit Essbereich und Bar
- Balkon
- Abstellraum außerhalb der Wohnung dient als Büro
- in Fitnessstudio umgebauter Kellerraum vorhanden

**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

## Minden a helyszínrol

Diese Immobilie in Velbert befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, da die nächstgelegene Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt ist. Von dort aus erreichen Sie schnell die Velberter Innenstadt sowie umliegende Städte wie Wuppertal und Essen. Auch die Anbindung an die Autobahn ist sehr gut, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsadern ermöglicht.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Zahlreiche Kindergärten und Grundschulen sind fußläufig erreichbar, und das Schulzentrum Velbert mit Haupt-, Realschulen und Gymnasien liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Damit ist eine gute schulische Versorgung für Ihre Kinder gewährleistet.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Bankfilialen sind in der Umgebung und bequem zu Fuß erreichbar. Ein Einkaufszentrum in der Nähe sorgt dafür, dass Sie alles für den Alltag schnell und unkompliziert besorgen können.

Die gesundheitliche Versorgung in der Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Zahlreiche Arztpraxen für Allgemeinmedizin und Fachrichtungen sind in der Nähe, ebenso wie Apotheken, die eine rasche Arzneimittelversorgung sicherstellen.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, und das nahegelegene Schloss sowie der Park bieten Ruhe und Erholung. Weitere Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, ein Kino und ein Theater bereichern das kulturelle Leben. Im Sommer können Sie das Velberter Freibad besuchen und sich abkühlen.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine ruhige, aber gleichzeitig sehr zentrale Lage mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables und gut vernetztes Leben benötigen

**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 65.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**VP azonosító: 25250031 - 42551 Velbert**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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