

Velbert

# Trilocale in palazzo d'epoca con terrazza e accesso privato

Codice oggetto: 25250034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25250034
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1849

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



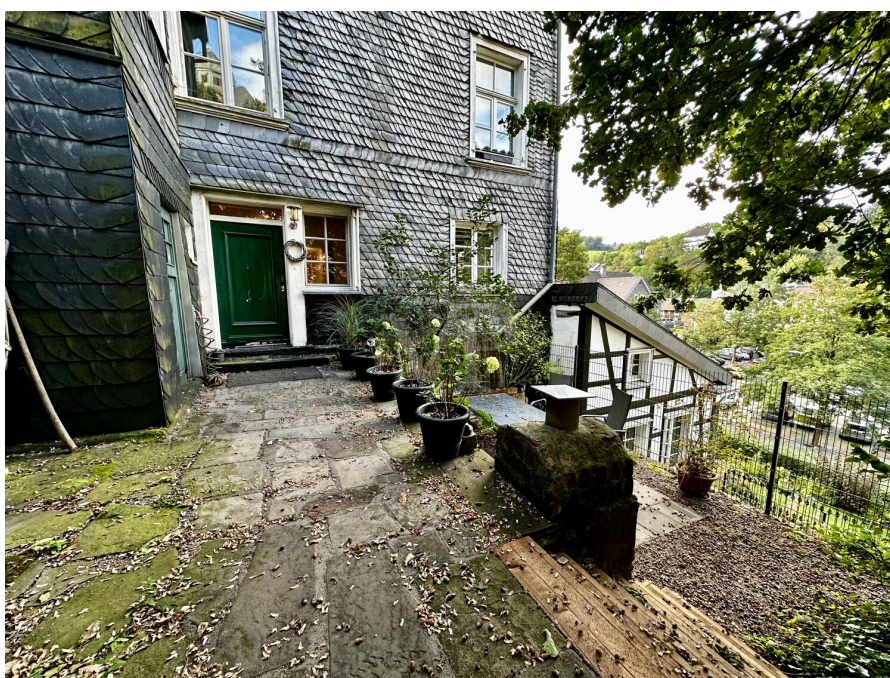
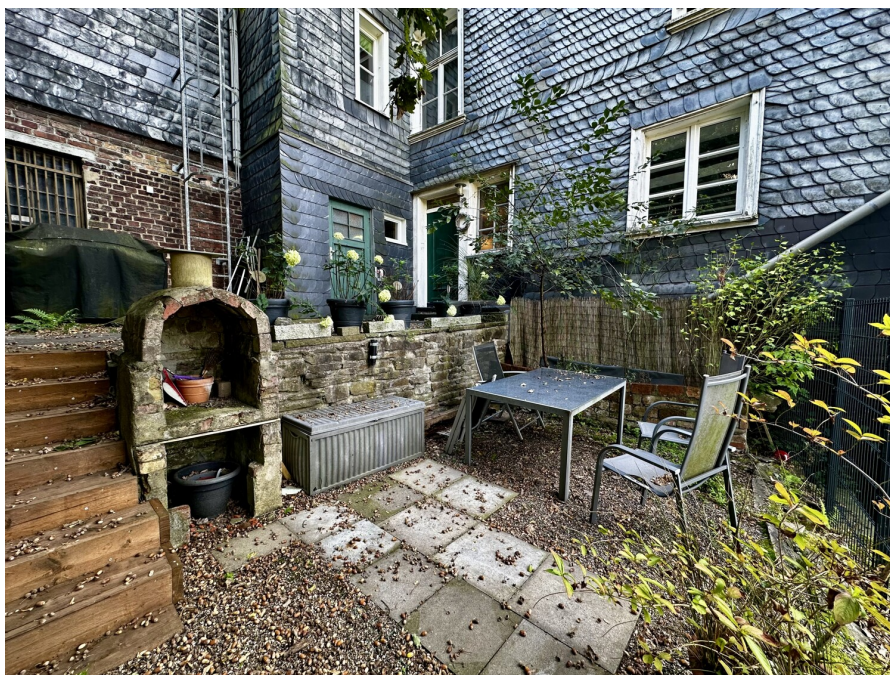
Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert

## La proprietà



**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento trilocale al piano terra, con una superficie abitabile di circa 60 m<sup>2</sup>, coniuga il carattere distintivo di un edificio storico tutelato con il comfort abitativo moderno. L'ingresso privato garantisce una piacevole sensazione di privacy e rende questa casa un rifugio speciale per chi apprezza l'individualità e lo stile. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso che si fonde armoniosamente con la cucina a pianta aperta. Qui troverete le condizioni ideali per moderni elettrodomestici e spazio per una comoda zona salotto, perfetta per il primo caffè del mattino o una colazione rilassata. A sinistra dell'ingresso si trova un comodo bagno per gli ospiti, mentre a destra si apre il luminoso soggiorno, con le sue ampie finestre che creano un'atmosfera luminosa e invitante. Lungo il corridoio si trovano una stanza versatile, ideale come ufficio, camera dei bambini o camera degli ospiti, e la tranquilla camera da letto, accessibile tramite una piccola porta. Di fronte si trova il bagno con doccia e, in fondo al corridoio, un ripostiglio offre un gradito spazio di archiviazione. Un vero punto forte è la terrazza riparata, che offre uno spazio esterno privato per trascorrere ore di relax all'aria aperta, sia che si tratti di leggere, sorseggiare il caffè del mattino o trascorrere serate conviviali con gli amici. Questo appartamento è ideale per single, coppie o piccole famiglie che desiderano combinare il fascino unico di un edificio storico con i comfort della vita moderna.

**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

## **Dettagli dei servizi**

- Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro/Kinderzimmer)
- Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau
- Eigener Eingang für mehr Privatsphäre
- Badezimmer mit Dusch & Gäste-WC
- Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum
- Geschützte Terrasse als privater Außenbereich für Entspannung oder gesellige Abende

**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung liegt im Herzen von Velbert-Langenberg, einem der charmantesten Stadtteile Velberts. Die Lage besticht durch ihre historische Altstadt-Atmosphäre mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar.**

**Dank der guten Anbindung an den ÖPNV sowie die nahen Auffahrten zur A44 und A535 sind umliegende Städte wie Essen, Wuppertal und Düsseldorf schnell erreichbar. Spazier- und Wanderwege im Grünen sowie die Nähe zur Ruhr und zum Bergischen Land bieten zudem hohe Freizeit- und Erholungsqualität.**

**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25250034 - 42555 Velbert**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Alina Karla**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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