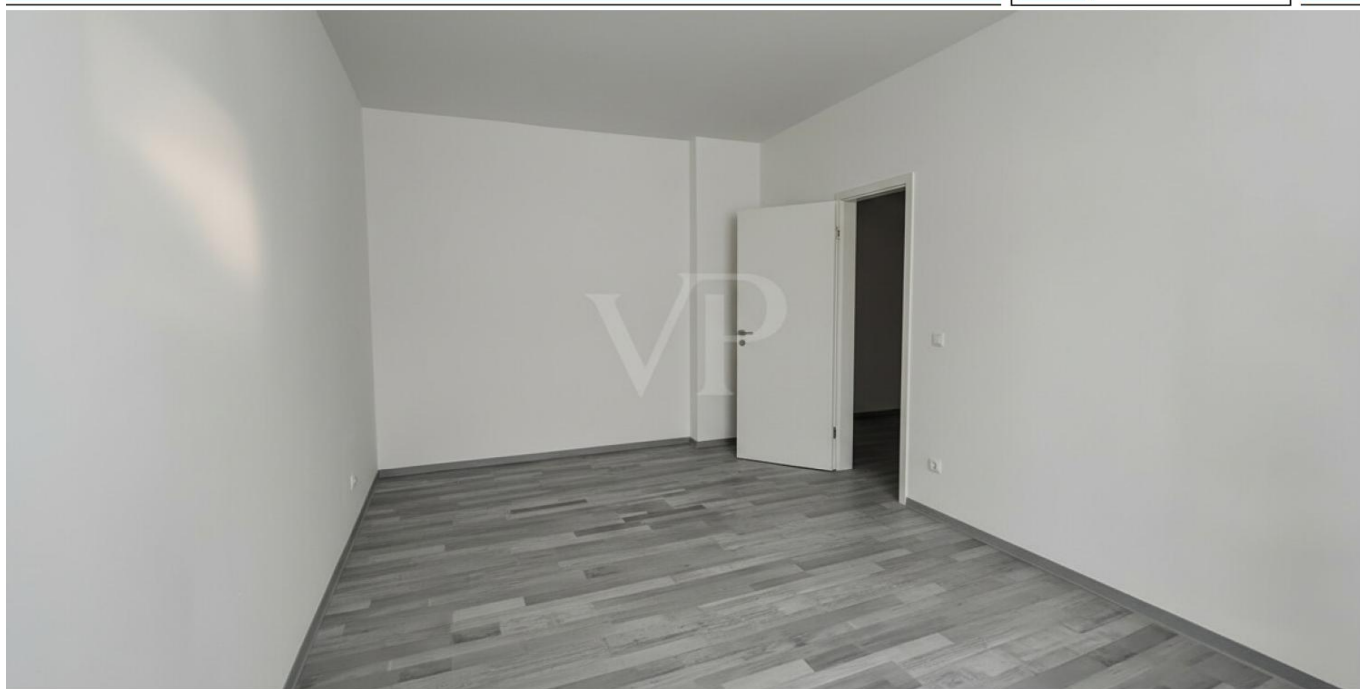


Velbert

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit Raum für Ihre Wohnträume

*Codice oggetto: 2625009*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 2625009 - 42551 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: 2625009 - 42551 Velbert**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>2625009</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>

<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>600 EUR</b>
<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>90 EUR</b>
<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>

**Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Elettrico</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



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



Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



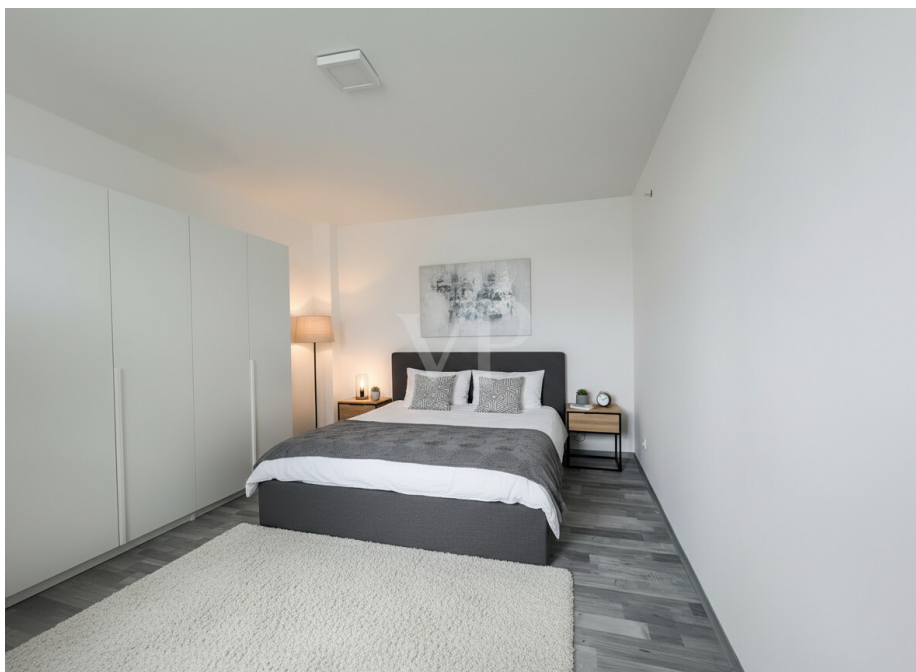
Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert

## La proprietà



**Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit, eine Wohnung zu anzumieten, die gleichermaßen durch Funktionalität und moderne Wohnqualität überzeugt. Diese Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von etwa 65 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für vielfältige Wohnkonzepte.

Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die Wert auf ein durchdachtes Raumkonzept legen. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer. Zwei separate Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich individuell nutzen, sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein und kann sowohl als Lebensmittelpunkt zum Wohnen als auch für gesellige Anlässe genutzt werden.

Die Raumaufteilung ist darauf ausgerichtet, den Bewohnern größtmöglichen Komfort zu bieten und effiziente Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Helle Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre in den Wohn- und Schlafräumen und schaffen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das Badezimmer ist gut ausgestattet und ermöglicht eine angenehme tägliche Nutzung.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss, was einen unkomplizierten Zugang und eine angenehme Wohnsituation gewährleistet. Die Lage des Objekts bietet sowohl eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen als auch eine ansprechende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten. Somit vereint dieser Wohnraum urbanes Leben mit einer reizvollen Umgebung. Die ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ob modernes, klassisches oder funktionales Wohnambiente – hier können persönliche Vorstellungen verwirklicht werden.

Das Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf eine ausgewogene Raumaufteilung legen und eine Wohnfläche bevorzugen, die ausreichend Platz für individuelle Lebensstile bietet.

Eine Besichtigung lässt die Möglichkeiten der Gestaltung und Eigenverwirklichung vor Ort am besten erkennen. Entdecken Sie diese Etagenwohnung und überzeugen Sie sich von den Vorzügen.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich ein neues Zuhause zu schaffen, das Flexibilität und Wohnkomfort miteinander verbindet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert**

## **Dettagli dei servizi**

- ca. 65. qm
- 3 Zimmer
- 1. OG.

**Codice oggetto: 2625009 - 42551 Velbert**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage von Velbert-Mitte mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Ärzte, Banken und weitere Dienstleister.

Die Velberter Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften, Gastronomieangeboten und dem Einkaufszentrum StadtGalerie Velbert liegt in komfortabler Nähe. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar, was den Standort auch für Familien attraktiv macht. Für Freizeit und Erholung stehen verschiedene Grünflächen, Sporteinrichtungen sowie das nahegelegene Herminghauspark-Areal zur Verfügung; zudem bietet der Panoramaradweg Niederbergbahn ideale Möglichkeiten für Radfahrer und Spaziergänger. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie den zentralen Omnibusbahnhof sehr gut gewährleistet.

Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A535 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Essen, Düsseldorf, Wuppertal und in das gesamte Ruhrgebiet. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale, dennoch angenehme Wohnsituation mit optimaler Anbindung und umfassender Infrastruktur.

**Codice oggetto: 2625009 - 42551 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: 2625009 - 42551 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)**