

Velbert

# Über den Dächern von Velbert 2-Zimmer Wohnung mit Ausblick

*Codice oggetto: 26250012*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert**

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

**Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26250012</b>	Prezzo d'acquisto	<b>139.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Vani	<b>2</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>1</b>	Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2010</b>
Bagni	<b>1</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Anno di costruzione	<b>1968</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie lorda	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Balcone</b>

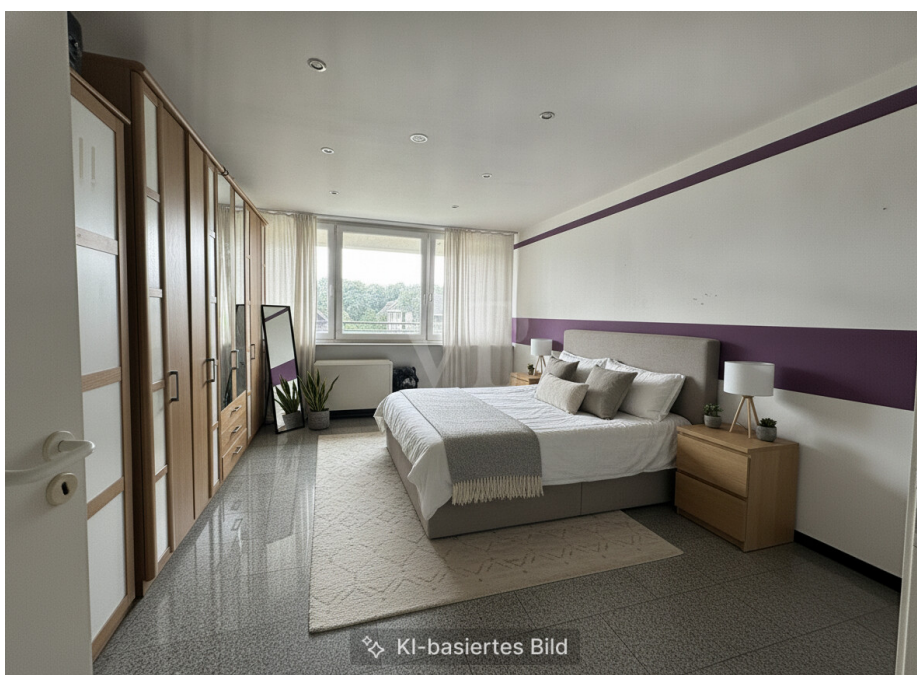
Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	59.19 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## La proprietà



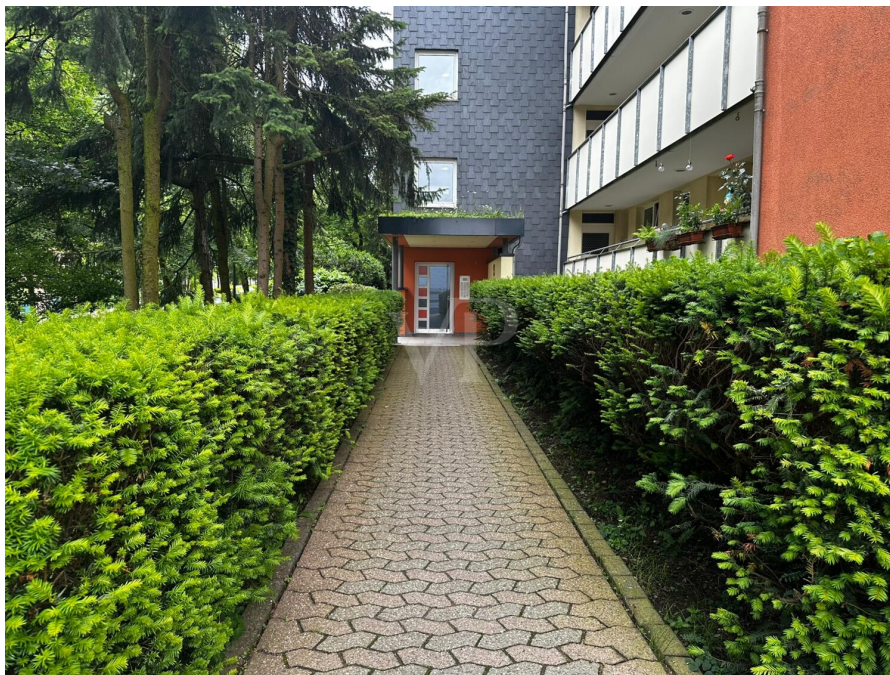
Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## La proprietà



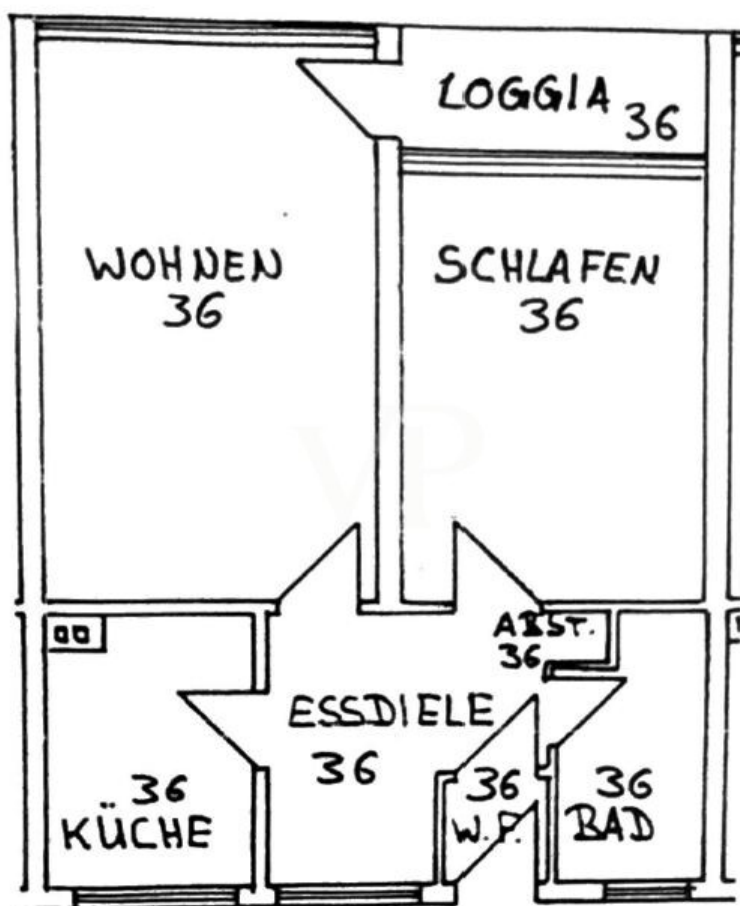
Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## La proprietà



Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Una prima impressione**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 und überzeugt durch helle, großzügige Räume sowie eine gepflegte Wohnanlage.**

**Das lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie das großzügig geschnittene Schlafzimmer überzeugen durch große Fensterflächen und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Über den geräumigen Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Dazu zählen die separate Küche sowie das Tageslichtbad, das mit Badewanne, Waschtisch, WC und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist.**

**Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Mit seinem schönen Blick ins Grüne und auf den gepflegten Gemeinschaftsgarten lädt er zum Entspannen und Verweilen ein.**

**Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Grünflächen und einen gemeinschaftlichen Spielplatz direkt am Haus.**

**Eine attraktive Wohnung in begehrter Lage mit guter Ausstattung und gepflegtem Umfeld.**

**Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Dettagli dei servizi**

- Helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Energieklasse B
  - Nachtspeicher & Fußbodenheizung Strom
  - Süd-Balkon mit Blick ins Grüne
  - Großzügige und lichtdurchflutete Räume
  - Separate Küche und Tageslichtbad
  - Gepflegte Wohnanlage mit Gemeinschaftsgarten & Spielplatz
  - Kellerraum
  - Hausgeld 200€ mntl.
  - Ideal für Singles und Paare
- letzten Modernisierungen:
- Wohnung wurde umfassend renoviert, inkl. Elektrik (2006)
  - Fassadendämmung und erneuerte Fenster in Wohn- & Schlafzimmer (2010)

**Codice oggetto: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Birther Straße 13 befindet sich im Velberter Stadtteil Birth, einer gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einem familienfreundlichen Wohnumfeld.**

**Dank der guten Anbindung an die A44 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Innenstädte von Velbert, Essen, Wuppertal und Düsseldorf bequem zu erreichen. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert.**

**Codice oggetto: 26250012 - 42549 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: 26250012 - 42549 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)**