

Velbert

Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon, Kamin & Ausbaureserve in Velbert-Mitte

Número da propriedade: 2525002-02



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Numa vista geral

Número da propriedade	2525002-02	Preço de compra	245.000 EUR
Área	ca. 116 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2013
Casas de banho	1	Área útil	ca. 90 m ²
Ano de construção	1905	Móveis	Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	125.19 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	12.12.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1905

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



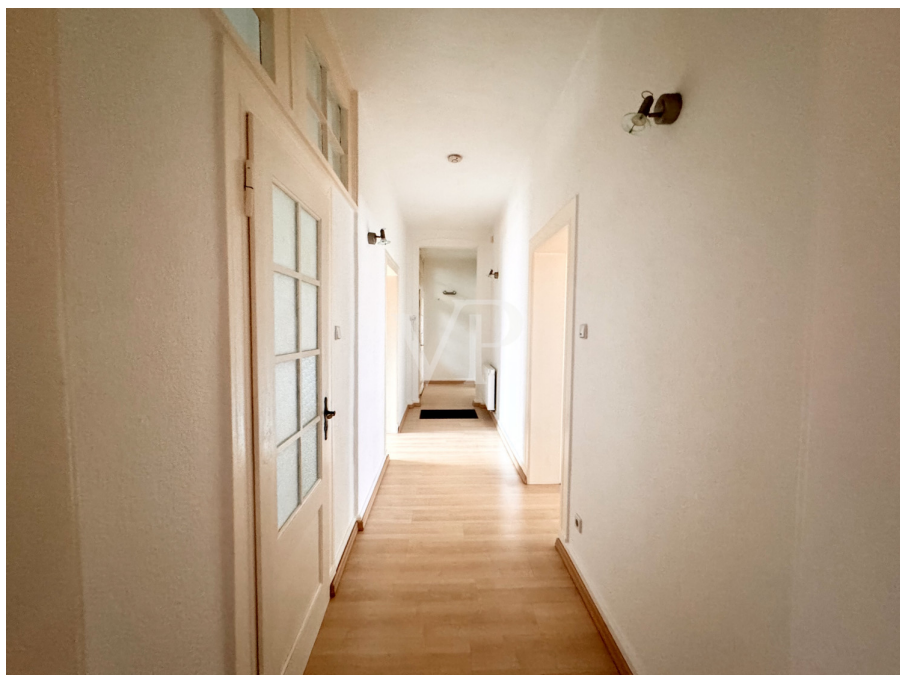
Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

O imóvel



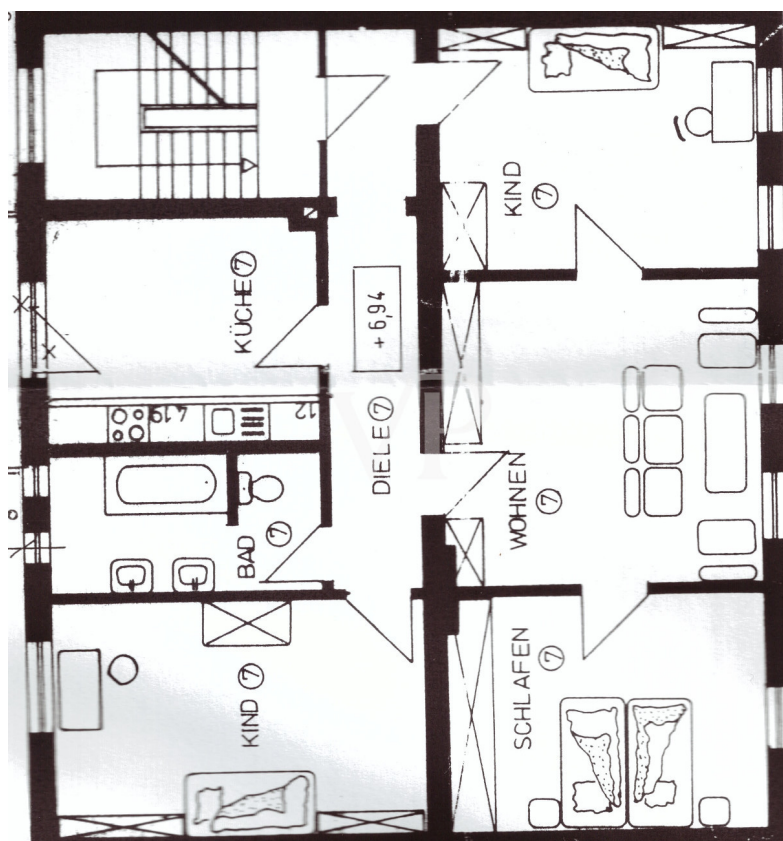
Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

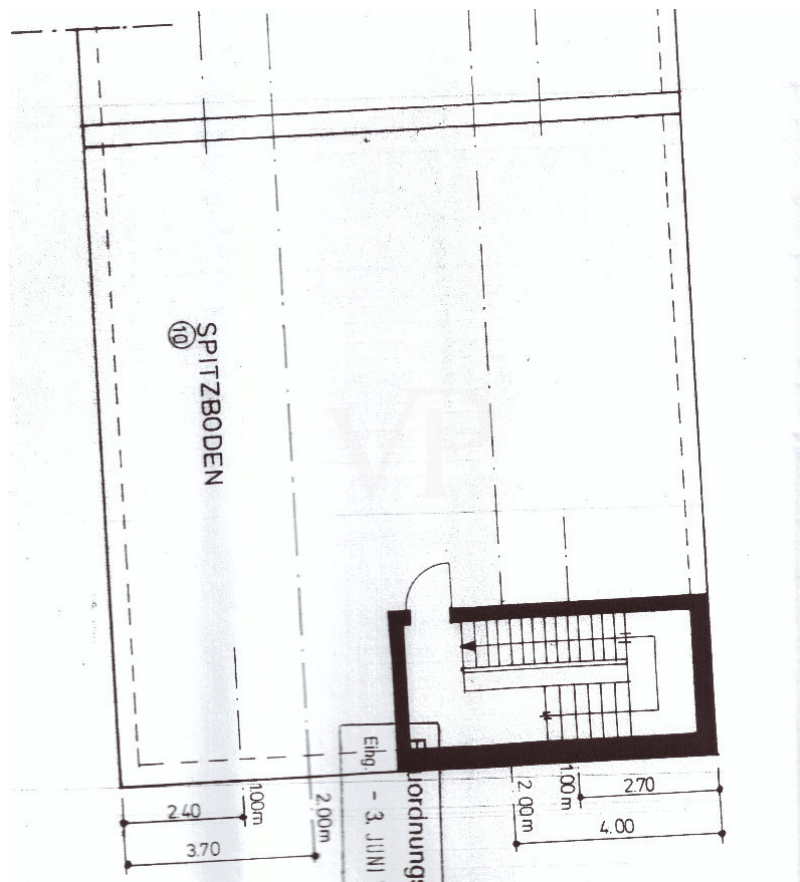
O imóvel



Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Uma primeira impressão

Diese besondere 4-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1905 und verbindet den klassischen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf etwa 116 m² Wohnfläche bietet sie ein großzügiges und durchdacht gestaltetes Raumangebot, das sowohl für Familien als auch für Paare oder berufstätige Stadtmenschen attraktiv ist.

Die Wohnung wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der klar strukturierte Grundriss, die solide Ausstattung sowie ausgewählte Details verleihen der Immobilie eine besondere Wohnqualität. Der Wohnbereich wird durch einen Kamin ergänzt, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein weiterer Mehrwert ist der sonnige Balkon mit Südost-Ausrichtung, der direkt von der separat gehaltenen Küche aus zugänglich ist und ideale Bedingungen für entspannte Morgenstunden bietet.

Mit einer Deckenhöhe von rund 2,98 Metern unterstreicht die Wohnung ihren typischen Altbaucharme und vermittelt ein offenes, luftiges Raumgefühl. Drei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Das modernisierte Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie ein integriertes Soundsystem und bietet zudem ausreichend Platz für zusätzliche Badezimmereinrichtung oder Stauraum.

Beheizt wird die Wohnung zentral über Heizkörper in allen Räumen, was eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung gewährleistet.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet die zur Wohnung gehörende Ausbaureserve im Dachgeschoss. Neue Fenster, eine zeitgemäße Dachdämmung sowie vorbereitete Anschlüsse für Strom, Frisch- und Abwasser sind bereits vorhanden und schaffen hervorragende Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlichen Wohnraums nach individuellen Vorstellungen.

Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Die klassische Altbaufassade ist gepflegt, und das Treppenhaus wurde kürzlich renoviert und frisch gestrichen.

Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit ca. 897 Euro.

Diese Eigentumswohnung vereint bezugsfertige Substanz mit zusätzlichem Ausbaupotenzial und bietet damit eine seltene Kombination aus sicherer Vermietung und langfristiger Wertentwicklung – ideal sowohl für Investoren mit Weitblick als auch für Eigennutzer mit Zukunftsplänen.

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Detalhes do equipamento

- **Baujahr: 1905**
- **Wohnfläche: ca. 116 m²**
- **Ausbaumöglichkeit Dachboden**
- **Vier Zimmer**
- **Balkon mit Südausrichtung**
- **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus**
- **vermietet - ca. 897 € Kaltmiete/mntl.**

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Tudo sobre a localização

Die Umgebung der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem bieten nahegelegene Grünflächen oder Erholungsgebiete eine gute Möglichkeit, Zeit an der frischen Luft zu verbringen.

Velbert liegt mitten im Dreieck der Städte Wuppertal, Essen und Düsseldorf, verkehrsgünstig angebunden an die A3, die A44 und die A46. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Die 84.500 Einwohner- Stadt im Bergischen Land erstreckt sich über drei Stadtteile und liegt zwischen den Städten Essen und Wuppertal und bildet das Herz des Niederbergischen Landes. Velbert-Mitte ist der zentrale Stadtteil und ein buntes Wohnviertel mit lebendiger Kultur, guten Einkaufs- und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Outras informações

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.

Número da propriedade: 2525002-02 - 42551 Velbert

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alina Karla

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com