

Velbert

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

*Número da propriedade: 26250012*



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

**PREÇO DE COMPRA: 139.000 EUR • ÁREA: ca. 66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26250012 - 42549 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: 26250012 - 42549 Velbert

## Numa vista geral

Número da propriedade	26250012	Preço de compra	139.000 EUR
Área	ca. 66 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2010
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1968	Área útil	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

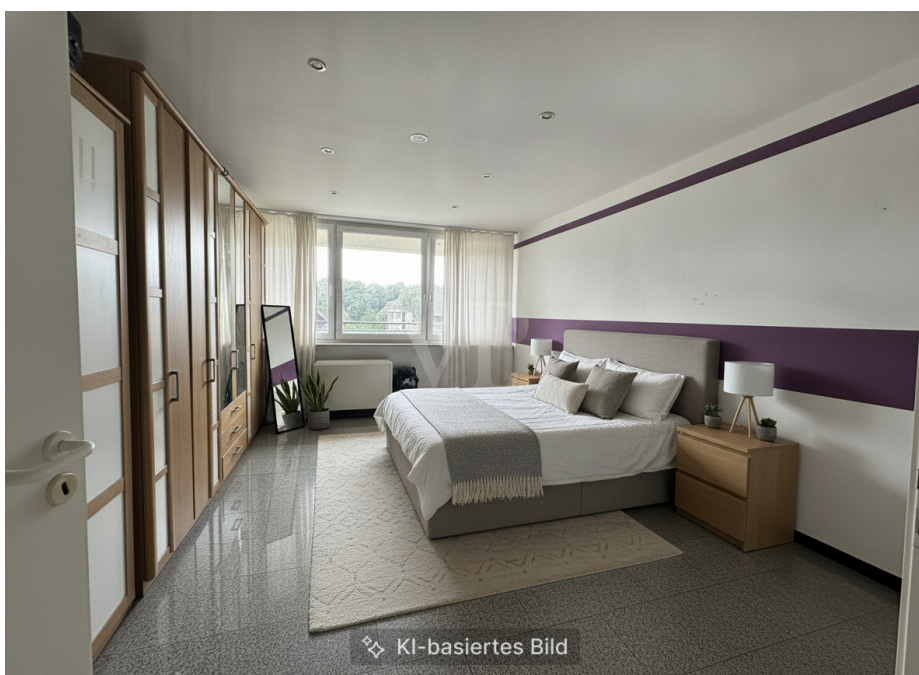
Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	59.19 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.07.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## O imóvel



Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## O imóvel



Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## O imóvel



Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## O imóvel



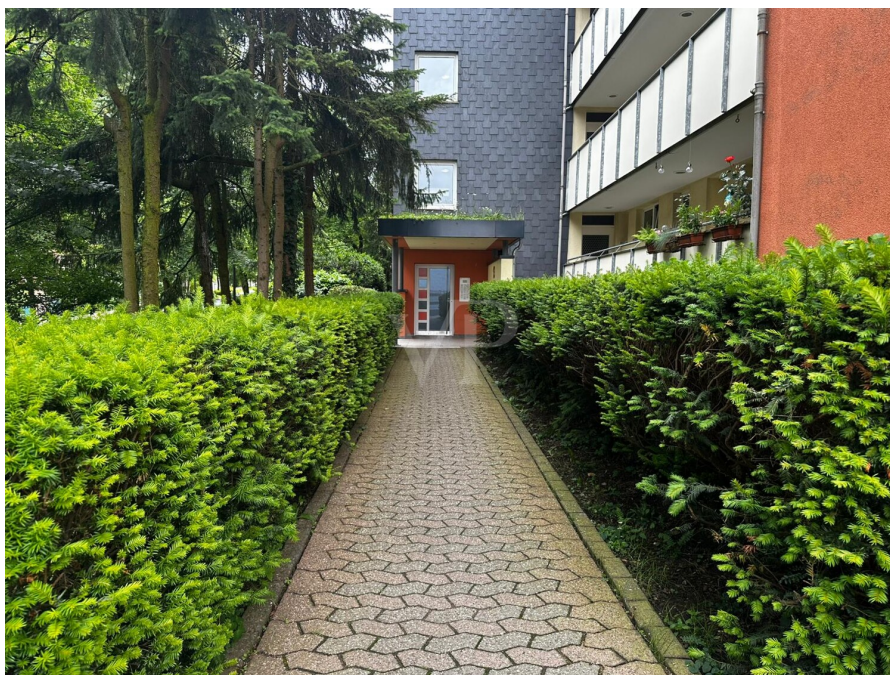
Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## O imóvel



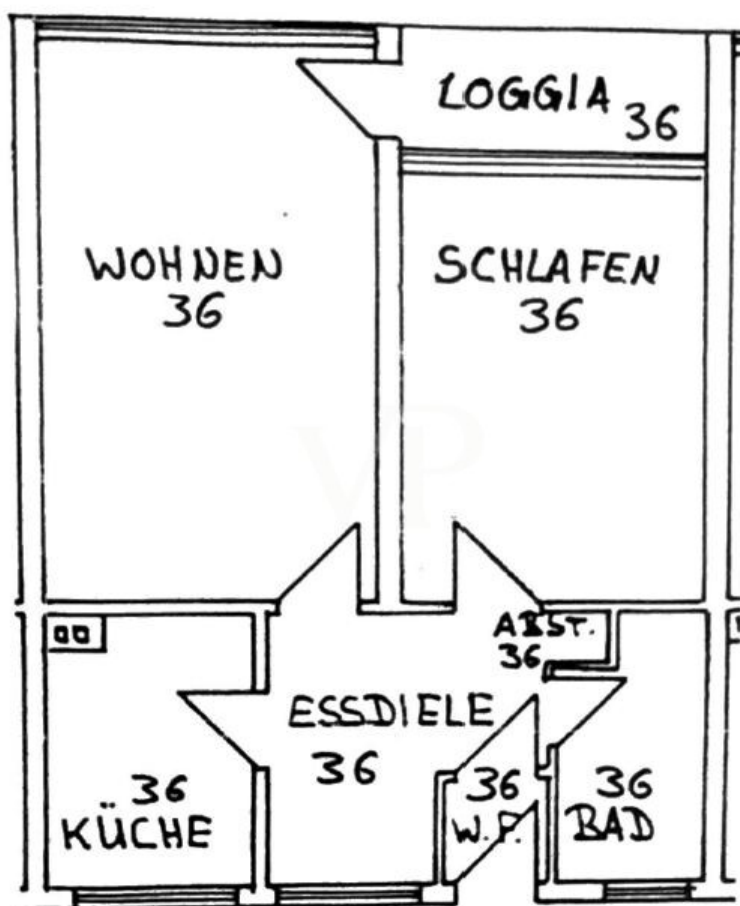
Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert

## O imóvel



Número da propriedade: 26250012 - 42549 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: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Uma primeira impressão**

**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.**

**Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Detalhes do equipamento**

- 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)

**Número da propriedade: 26250012 - 42549 Velbert**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26250012 - 42549 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: 26250012 - 42549 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](mailto:velbert@von-poll.com)**

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

---

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