

Velbert

# Stilvoll wohnen im Altbau – citynah, charmant und mit Ausbaupotenzial

**CODICE OGGETTO: 2525002-02**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 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: 2525002-02 - 42551 Velbert

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2525002-02
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	125.19 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.12.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà





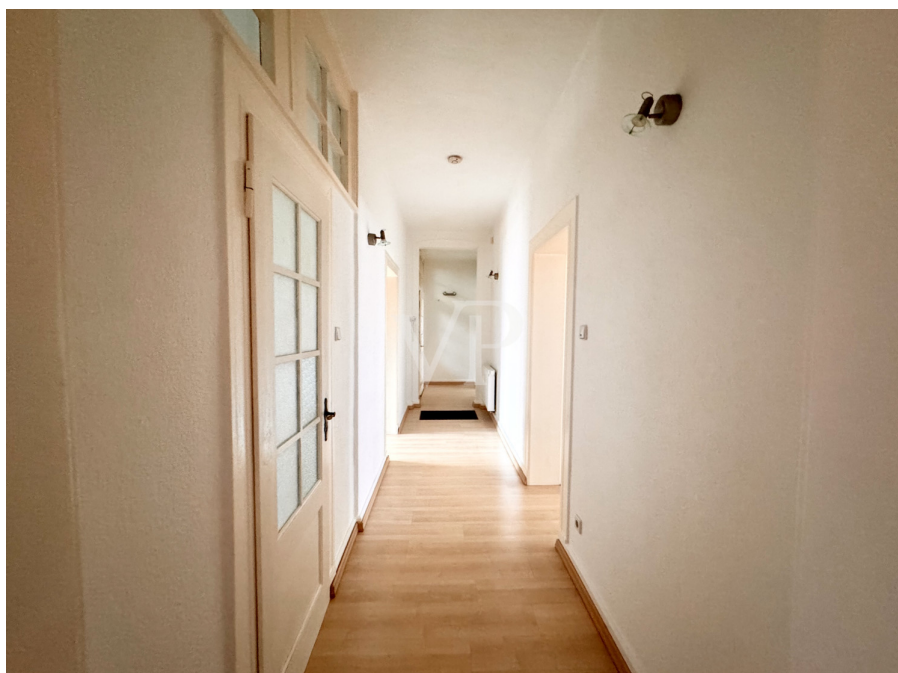
CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà



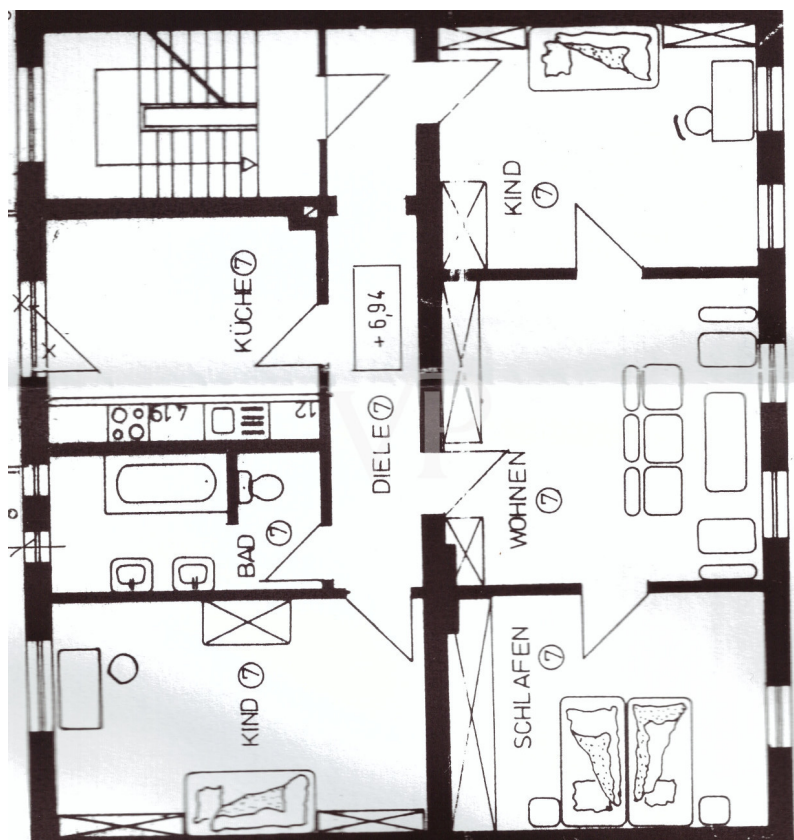
CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

## La proprietà

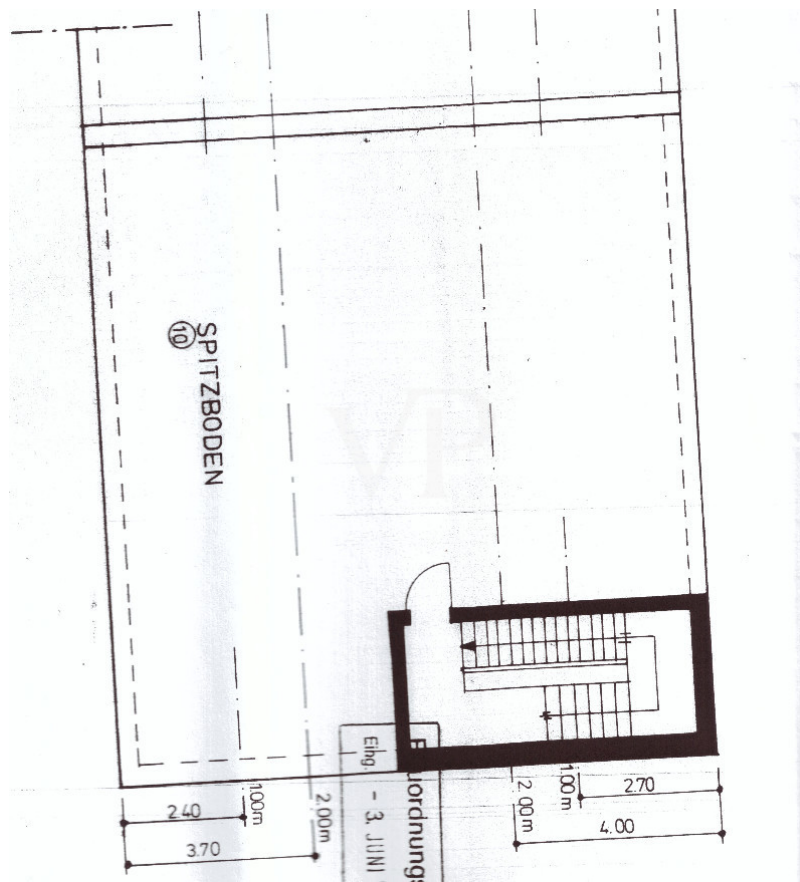


CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert

# 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: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Una prima impressione

Diese stilvolle 4-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905 und verbindet historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 116?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Paare, Familien oder Berufstätige, die stilvoll und funktional wohnen möchten.

Die Wohnung wurde 2013 modernisiert und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, solider Ausstattung und besonderen Highlights wie einem Kamin im Wohnbereich sowie einem sonnigen Balkon mit Südost-Ausrichtung – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen in der Sonne.

Die Deckenhöhe von ca. 2,98?m unterstreicht das klassische Altbauflair und schafft ein luftiges, offenes Raumgefühl. Drei Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche, einem WC sowie einem integrierten Soundsystem ausgestattet und bietet ausreichend Platz für weitere Badezimmereinrichtungen. Die Küche ist separat gehalten und gewährt direkten Zugang zum Balkon.

Die Beheizung erfolgt zentral über Radiatoren in allen Räumen, was eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung garantiert.

Zur Wohnung gehört eine bereits vorbereitete Ausbaureserve im Dachgeschoss. Neue Fenster, moderne Dachdämmung sowie Anschlüsse für Strom, Frisch- und Abwasser sind bereits vorhanden – ideale Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen.

Das Gebäude befindet sich in gutem baulichen Zustand, die klassische Altbaufassade ist gepflegt, und das Treppenhaus wurde kürzlich frisch gestrichen.

Diese Immobilie bietet die seltene Kombination aus bezugsfertigem Wohnen und individuellem Entwicklungspotenzial – perfekt für Eigennutzer mit Anspruch oder Investoren mit Weitblick.

**CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1905
- Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Ausbaumöglichkeit Dachboden
- Vier Zimmer
- Balkon mit Südausrichtung
- Wohnzimmer mit Kamin
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus

**CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 2525002-02 - 42551 Velbert**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 125.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 2525002-02 - 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)