

# Exposé

## Wohnung in Velbert

**Provisionsfrei, vermietete ETW mit Balkon in ruhiger Lage in Velbert Neviges**



Objekt-Nr. **OM-303674**

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Stock

42553 Velbert  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1.OG des oberen sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, erbaut 1992 in Velbert Neviges.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, der eine trennbare Abstellkammer bietet und von dem man in das Schlafzimmer, Bad und Wohnzimmer gelangt.

Das helle gemütliche Schlafzimmer bietet genug Platz, das fensterlose aber belüftete Bad besitzt Dusche und Badewanne.

Das helle gut aufgeteilte Wohnzimmer bietet genug Platz und von dort ist die Küche sowie der Balkon zu erreichen.

Die Küche ist ebenfalls hell und freundlich und bietet genug Platz für alle notwendigen Geräte und Ablageflächen.

Der Balkon ist sehr großzügig gebaut, dort lässt es sich bequem und ruhig entspannen.

Das Gesamtobjekt wird durch Anwohner und Verwaltung sehr gut gepflegt und instandgehalten. Hausgeld ca.300€

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

- Gaszentralheizung (neu im Jahr 2021)
- Tiefgaragenstellplatz
- zusätzlicher privater Kellerraum
- Platz für Waschmaschine und Trockner im Waschraum
- Fenster in Schlafzimmer (mit Rolll) und Küche wurden bereits getauscht
- Fensterfront zum Balkon wird über die Instandhaltungsrücklage zukünftig ebenfalls getauscht
- Fassaden- und Innenanstrich der Treppenhäuser erfolgte 2023
- Erneuerung der Tür- und Klingelanlage sowie der Vordächer ebenfalls 2023

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer Top-Lage in Velbert Neviges, die sich durch eine ruhige und verkehrsberuhigte Straße auszeichnet.

In wenigen Gehminuten erreicht man den Bahnhof Rosenhügel, von dem man mit Bus & Bahn bequem und schnell Richtung Essen und Wuppertal fahren kann.

Die gute Anbindung an die A535/A46 ermöglichen ebenfalls ein schnelles Erreichen der umliegenden Städte.

In der Nähe befinden sich Kindergärten und Schulen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants und ein Schwimmbad

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Rückseite Gesamtobjekt

# Exposé - Galerie



Rückseite Gesamtobjekt



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Essbereich

# Exposé - Galerie



Aussicht von Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur / Abstellmöglichkeit



Tiefgaragenstellplatz links

# Exposé - Grundrisse

