

Exposé

Wohnung in Velbert

Top aufgeteilte 3-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz!



Objekt-Nr. OM-309438

Wohnung

Verkauf: **179.500 €**

Ansprechpartner:
Lutz Zimmermann

42549 Velbert
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	382 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geräumige 3-Zimmer Wohnung bietet den idealen Lebensraum für komfortables und zeitgemäßes Wohnen. Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Wohnkomplexes aus dem Jahr ca. 1975 und wurde fortlaufend instand gehalten. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und liegt zurückversetzt von der Straße.

Mit einer Fläche von ca. 81 m² im 1. Obergeschoss bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse und besticht durch ihre praktische räumliche Aufteilung. Sie verfügt über ein Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit Ausgang auf den Balkon, offene Küche zum Essbereich, Bad mit Wanne, Dusche und WC, Diele und einem Flur/Garderobe mit Einbauschränk. Dieser praktischer Einbauschränk bietet viel Platz für diverse Utensilien, Staubsauger und auch Schuhe. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und bietet auch abends noch eine entspannte Atmosphäre.

Alle Zimmer der Wohnung sind bequem vom Flur aus begehbar und verfügen über große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und ein offenes und helles Ambiente schaffen.

Ebenfalls sind zwei gemeinschaftliche Trockenräume vorhanden, sowie ein zur Wohnung gehörender Kellerraum mit einer abschließbaren Tür, einem Stromanschluss und einem Fenster.

Rund um das Haus befinden sich großzügige Freiflächen und ein Spielplatz, welche der Eigentümergemeinschaft gehören.

Ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz im Wert von € 12.000,- ist in der durch ein Sektionaltor abgeschlossenen Gemeinschaftsgarage bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ab. Im vorderen Bereich der Tiefgarage stehen zudem zahlreiche Stellplätze für die Besucher zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Die vor wenigen Jahren erneuerten, doppelt verglasten Fenster mit Kunststoffrahmen und Rollläden gewährleisten eine sehr gute Wärme- und Schallisolation, was für eine angenehme Raumtemperatur und Ruhe in der Wohnung sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine moderne und sparsame Gas-Etagenheizung. Die Heizung wurde ca. im Jahr 2014 im Zuge der Badsanierung erneuert.

Ein Glasfaseranschluss liegt bereits in der Wohnung.

Sonstiges

Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft № 25-33 wurde aktuell erhöht, da überwiegend diverse Modernisierungsmaßnahmen, wie Balkonsanierung, Hausanstrich, Fenstererneuerungen und Haustüranlagen bereits durchgeführt wurden und die Hauseigentümergemeinschaft weiter ansparen möchte. Aktuell werden € 70.000,- pro Jahr angespart.

Diese 3-Zimmer Wohnung bietet insgesamt eine optimal aufgeteilte Wohnfläche mit einer schönen Wohnatmosphäre für die Familie oder ein Paar. Insbesondere die naturnahe Lage in Verbindung mit einem verkehrsgünstigen Anschluss bietet Ihnen eine absolute Wertbeständigkeit!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen Lage im Stadtteil Birth. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u.a. Edeka), zwei Hausärztinnen, Grundschule und Gymnasium sind fußläufig schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Fahrtrichtung Innenstadt ist nur 100 Meter von dem Haus entfernt. Nach einem kurzen Spaziergang ist man direkt im Grünen und etwas weiter am Abtskücher Teich. Die Anbindung an die Städte Essen, Wuppertal und Düsseldorf ist über die A44 und A535 nahezu ideal. In ca. 500 m Entfernung befindet sich ein Zugang zum Panoramamaradweg.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnzimmer1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Kinderzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



offene Küche



Küche2

Exposé - Galerie



Badezimmer1



Badezimmer2

Exposé - Galerie

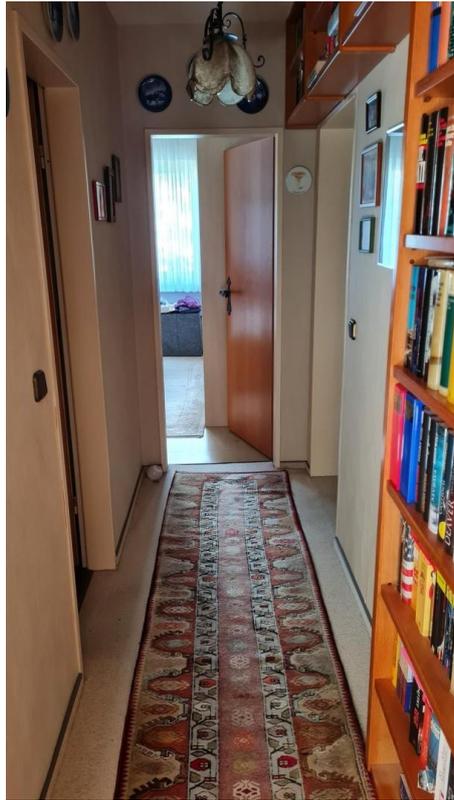


Badezimmer3



Garderobe

Exposé - Galerie



Diele

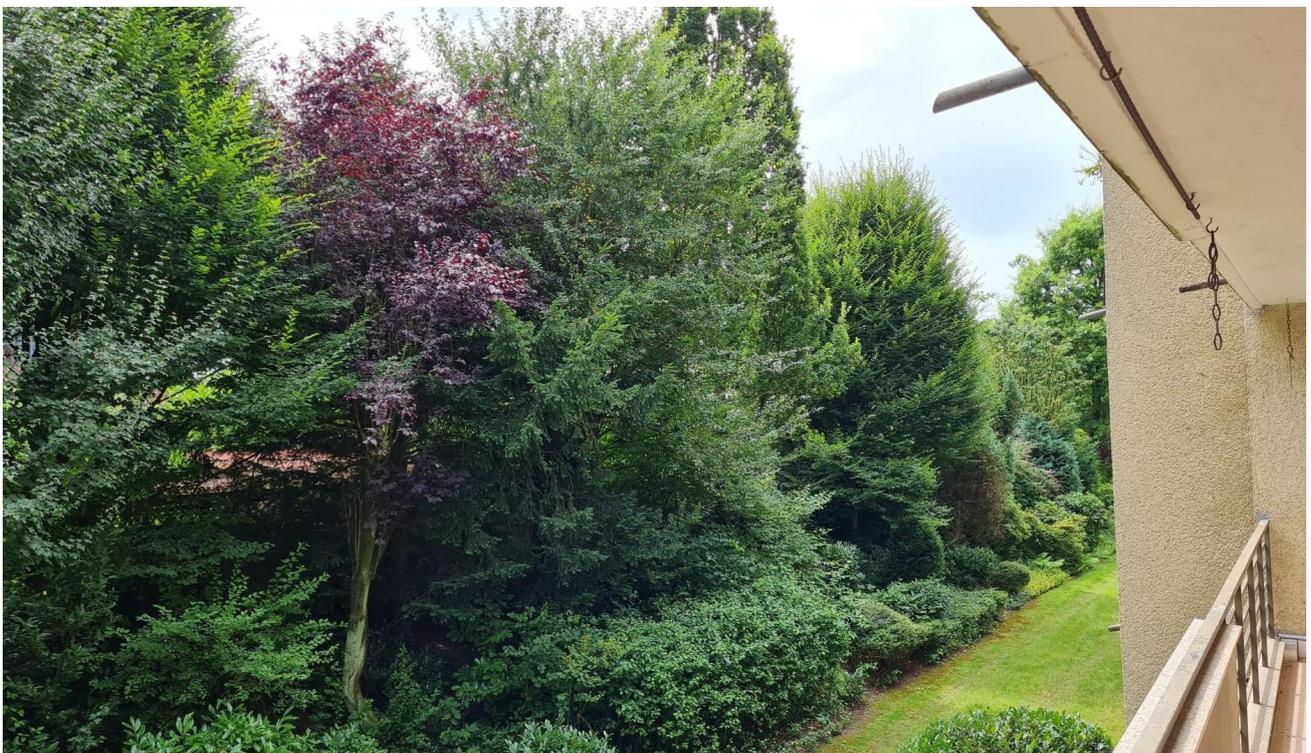


Balkon1

Exposé - Galerie



Balkon2



Balkonblick

Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Grundrisse

