



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Kleiner Glücklichermacher**

Objekt-Nr.:  
204549



## Wohnung zum Kauf


VERKAUFT - Kleiner Glücklichermacher

**Kaufpreis**  
56.000 €

 52 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2,50  
Zimmer

 1940  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	56.000 €
	Hausgeld	215 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	204549	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	52 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2,50
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1940
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrer ersten Eigentumswohnung oder einer Kapitalanlage? Dann haben wir hier genau das richtige Objekt für Sie!

Ob als Singel oder zu zweit - lassen Sie sich von den Möglichkeiten die Ihnen diese Wohnung bietet inspirieren. Die optimal aufgeteilte 2,5 Raum Wohnung wartet auf Ihre individuellen Wohnideen. Das Badezimmer sowie die Küche sind renovierungsbedürftig. Am Haus selber wird nun das Dach und die Fassade erneuert und zusätzlich gedämmt, hierfür fällt eine Sonderumlage in Höhe von 8.000,00 € für den neuen Eigentümer dieser Wohnung an.

Selbst einziehen oder rentabel investieren, diese Wohnung macht es möglich. Aktuell ist die Wohnung vermietet, die Jahresnettokaltmiete beträgt 3.540,00 €.

## Ausstattung

- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- optimaler Grundriss
- renovierungsbedürftig
- Gemeinschaftsgarten

- TOP Wohnlage

## Lage

Hauptanziehungspunkt in Velbert ist die Friedrichstraße mit ihren vielen Geschäften und Cafés. Die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Arztpraxen erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Mitten im Stadtkern bietet das Forum Niederberg ein attraktives Programm von Tanztheater, Konzerten und Ausstellungen. Für Ihre Kinder werden in der Umgebung viele Aktivitäten geboten. Wie z.B. die Spiel- und Bolzplätze. Hier können Ihre Kinder ausgiebig toben, klettern, rutschen, wippen und Sandburgen bauen.

In der Nähe der Fußgängerzone befindet sich der Herminghauspark, eine schöne Parkanlage mit Tiergehege, Spielplätzen und einem Kükelhaus-Erlebnistrundweg

Die Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenfalls vor Ort.

Aus süd- bis westlicher Richtung erreicht man Velbert über die A3, die A46 und über die B224.

Öffentliche Nahverkehre geben Ihnen die Möglichkeit flexibel zu pendeln.

## Sonstiges

Energiekennwert: 246 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Baujahr: 1940

Heizungsart: Zentralheizung

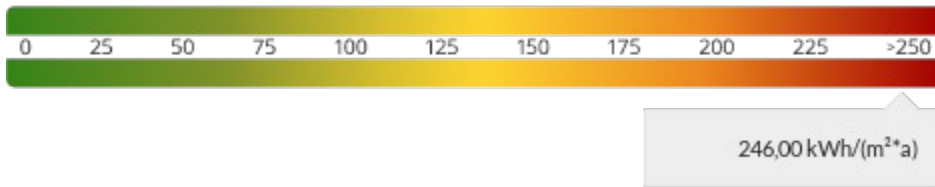
Befuerung/Energieträger: Gas

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere

Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Energiebedarfsausweis



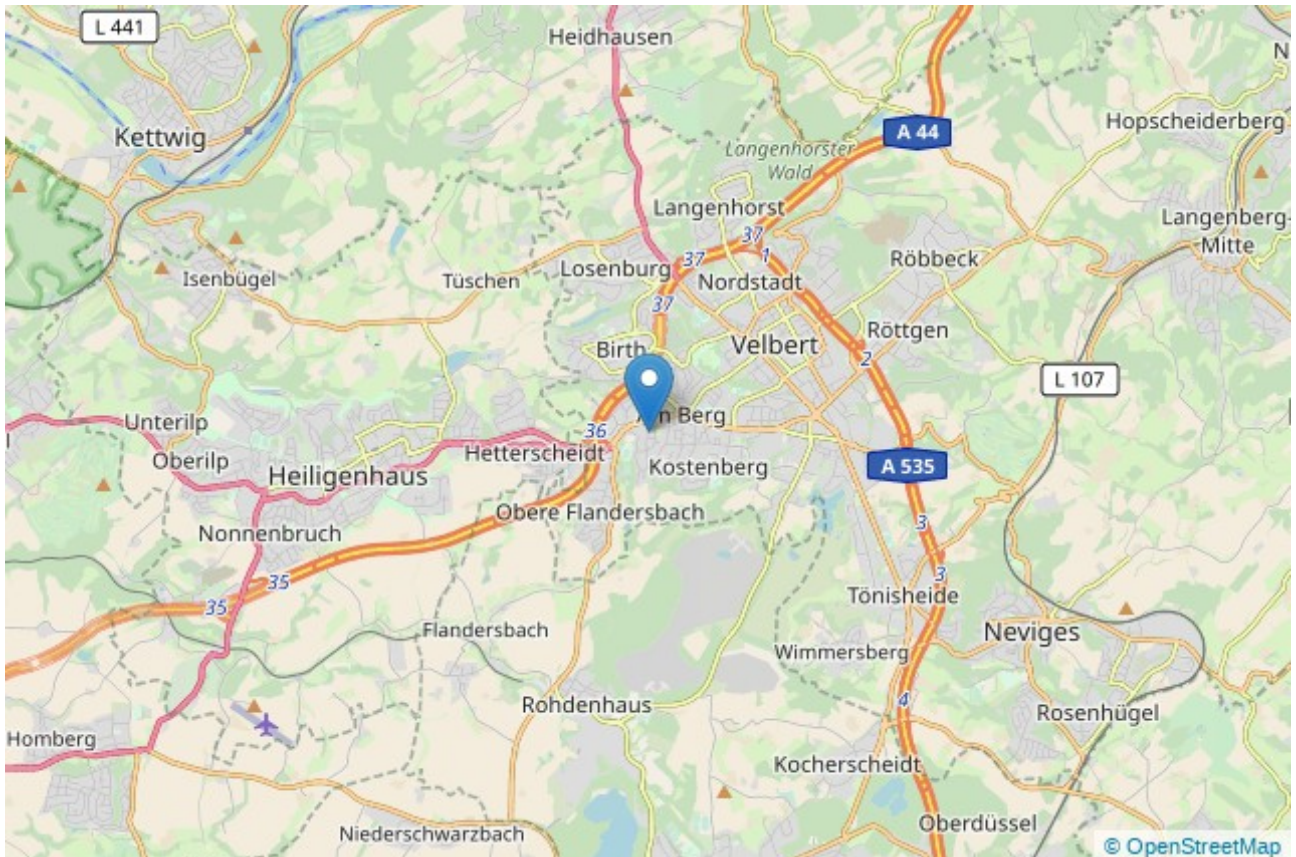
<b>Endenergiebedarf</b>	246 kWh/(m²*a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	16.10.2018

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Christin Weiß
<b>Telefon</b>	+49 (201) 874243720
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

42549 Velbert - Velbert



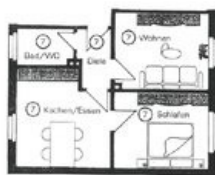




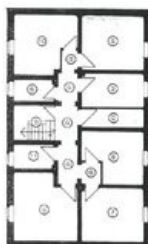
Gemeinschaftsgarten



Außenansicht



E1W 07  
Erdgeschoss links



Keller 07

## Grundriss