

# Exposé

## Wohnung in Velbert

### 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südwest-Balkon in Velbert-Neuiges



Objekt-Nr. OM-450660

#### Wohnung

Verkauf: **278.600 €**

Ansprechpartner:  
Larissa Hoffmann

Goethestraße 3a  
42553 Velbert  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten in ruhiger Lage in Velbert-Neviges.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2017, wurde der Grundriss der Wohnung etwas verändert und im Haus wurde eine Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasseraufbereitung neu eingebaut.

Die Aufteilung auf 100 m<sup>2</sup> sieht folgendermaßen aus: Eine offene Küche fließt nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich über und schafft ein einladendes Herzstück der Wohnung. Der sehr geräumige Eingangsflur bietet reichlich Platz für Garderobe und zusätzliche Schranklösungen.

Zwei weitere Zimmer lassen sich individuell als Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer nutzen. Das große Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum runden die durchdachte Raumaufteilung ab.

Für frische Luft und entspannte Abendstunden sorgt der überdachte Südwestbalkon.

Durchgängig wurde modernes Click-Vinyl als Bodenbelag gewählt – pflegeleicht, langlebig und optisch ansprechend. Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Rollläden sorgen ganzjährig für Wohnkomfort und effektiven Wärmeschutz.

Zur Wohnung gehören zwei im Kaufpreis inkludierte PKW-Stellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil.

Ein separater Fahrradabstellplatz steht für alle Bewohner bereit. Der Waschkeller des Hauses bietet ausreichend Platz zum Wäsche aufhängen.

Das Hausgeld beträgt 310 € im Monat und beinhaltet:

- Heizung
- Verwaltung
- Versicherungen
- Rücklagen
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Hausreinigung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gut angebundenen Wohnlage: Bushaltestellen, eine Apotheke, ein Allgemeinmediziner, ein Tierarzt sowie Grundschulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Schwimmbad, Fitnessstudio und ein vollständiges Nahversorgungsangebot – darunter Edeka, Aldi, Lidl, Netto und dm – befinden sich in ca. 5 Fahrminuten. Außerdem ist Neviges durch zwei Bahnhöfe und die Autobahnen 535 und A44 perfekt an die umliegenden Städte angebunden.

Durch den Ausbau der A44 (Fertigstellung voraussichtlich 2028) ist auch der Flughafen in Düsseldorf nur noch etwa 20m Autominuten von Neviges entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



offene Einbauküche



einladenes Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Blick in die Wohnung



Blick ins Wohnzimmer



Küche + Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Hauseingang Goethestr.



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick in den Flur



zwei Eingänge zum Balkon

# Exposé - Galerie



Einbauküche + kleine Theke



langer Flur mit viel Stauraum

# Exposé - Galerie



Ankleide-oder Kinderzimmer

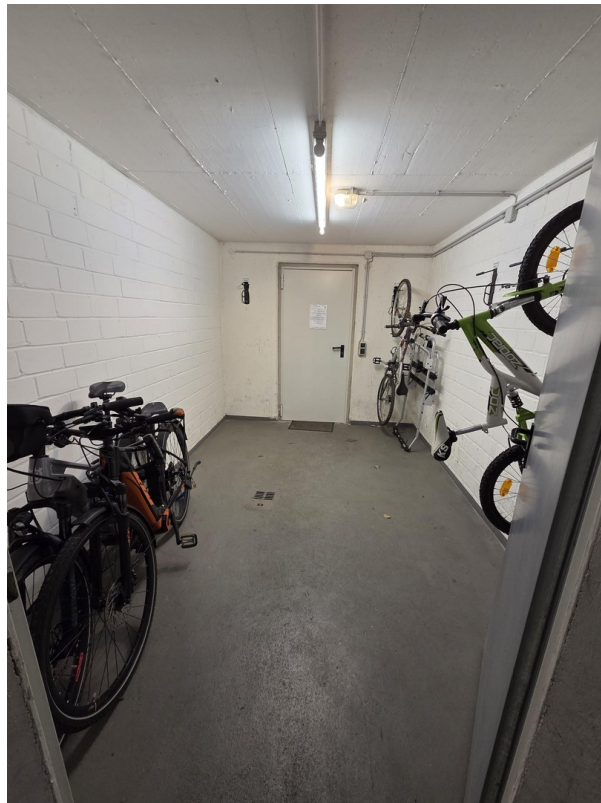


großzügiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Abstellplatz für Fahrräder

# Exposé - Galerie



Waschkeller



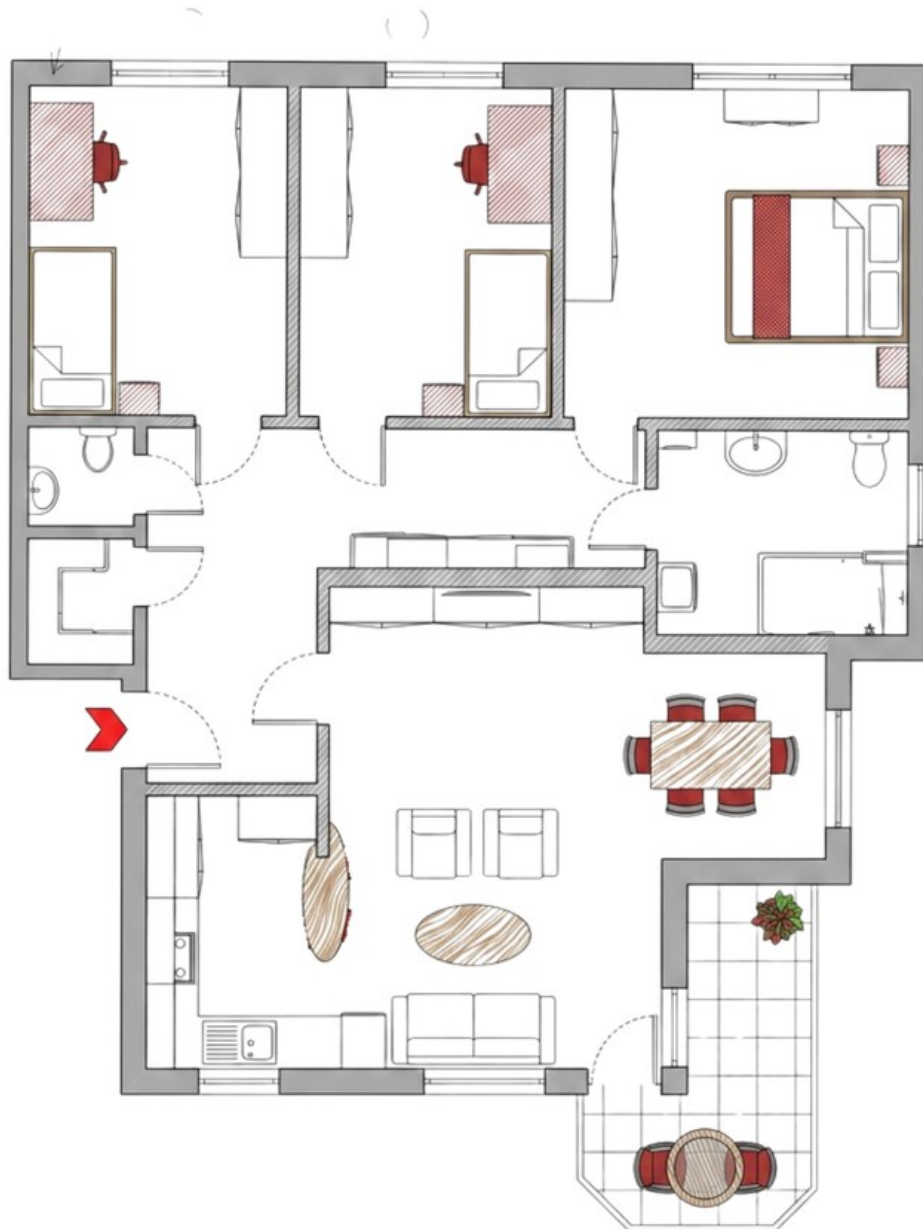
Hinteransicht mit Wiese

# Exposé - Galerie



zwei Stellplätze hinterm Haus

# Exposé - Grundrisse



aktueller Grundriss

# Exposé - Grundrisse

Wohnen:	$5,57^5\text{m} * 4,07^5\text{m} - 0,07^5\text{m} * 0,69\text{m}$ $+ 1,70\text{m} * 2,39\text{m}$	26,73 m <sup>2</sup>
Kind 1:	$3,01\text{m} * 3,82^5\text{m}$	11,41 m <sup>2</sup>
Kind 2:	$3,13^5\text{m} * 3,82^5\text{m}$	11,99 m <sup>2</sup>
Schlafen:	$4,20\text{m} * 3,82^5\text{m}$	16,07 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,32^5\text{m} * 2,01\text{m}$	6,68 m <sup>2</sup>
Diele:	$4,13^5\text{m} * 2,01\text{m} + 1,76\text{m} * 3,88^5\text{m}$	15,15 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,45\text{m} * 3,07^5\text{m}$	7,53 m <sup>2</sup>
WC:	$1,51\text{m} * 1,26\text{m}$	1,90 m <sup>2</sup>
Abst:	$1,26\text{m} * 1,26\text{m}$	1,59 m <sup>2</sup>
Balkon:	$(2,50\text{m} * 2,50\text{m} + 1,50\text{m} * 3,00\text{m}$ $- 0,50\text{m} * 0,50\text{m}) * 0,25$	2,63 m <sup>2</sup>
Altan:	$(1,70\text{m} * 0,60\text{m}) * 0,25$	0,26 m <sup>2</sup>
		----- 101,94 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3% Putz:		3,06 m <sup>2</sup>
		98,88 m <sup>2</sup> =====

Berechnung der Wohnflächen

