

# Exposé

## Wohnung in Velbert

### Attraktive 3-Raum 83m<sup>2</sup> Wohnung in Velbert-Langenberg



Objekt-Nr. OM-465295

#### Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Ossowski

Donnerstr. 48  
42555 Velbert  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,45 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	317 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im schönen, grünen Ortsteil Langenberg. Die rd. 83 qm erstrecken sich auf 3 helle, gut geschnittene Räume sowie auf eine Küche, ein Duschbad, einen Abstellraum und einen schönen Balkon mit Aussicht ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 26-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1970. Die Gesamtrücklage der Liegenschaft betrug zum 31.12.2025 ca. 150.000 EUR, davon entfallen ca. 5.700€ auf diese Wohnung.

Das Badezimmer wurde zuletzt 2014 komplett saniert. Der Balkon wurde ca. 2020 saniert.

Die Wohnung ist seit 2014 an die aktuellen Mieter vermietet. Das Mietverhältnis ist ungestört und ungekündigt. Die Kaltmiete beträgt derzeit 559,43€.

Der künftige Eigentümer kann das Mietverhältnis fortsetzen oder eine Eigenbedarfskündigung mit einer Frist von 9 Monaten aussprechen und die Wohnung dann selber beziehen.

Das Hausgeld beträgt 317€ im Monat. Darin enthalten ist eine Rücklagenzuführung in Höhe von 120€ im Monat. Betriebskosten in Höhe von 153,12 € sind auf die Mieter umlegbar.

Die Wohnung wird elektrisch mit Nachtspeicherheizungen beheizt. Laut Aussage der Mieterin liegen die Gesamtstromkosten pro Monat (Licht, Waschmaschine, Fernsehen, Küchengeräte und Heizung) bei 138€ im Monat.

Am Samstag, den 20.06. sind Besichtigungen im Zeitraum von 11:00 - 13:00 Uhr und am Freitag den 26.06. sind Besichtigungen im Zeitraum von 16:00 - 18:00 Uhr geplant. Eine vorherige Terminanmeldung ist zwingend erforderlich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



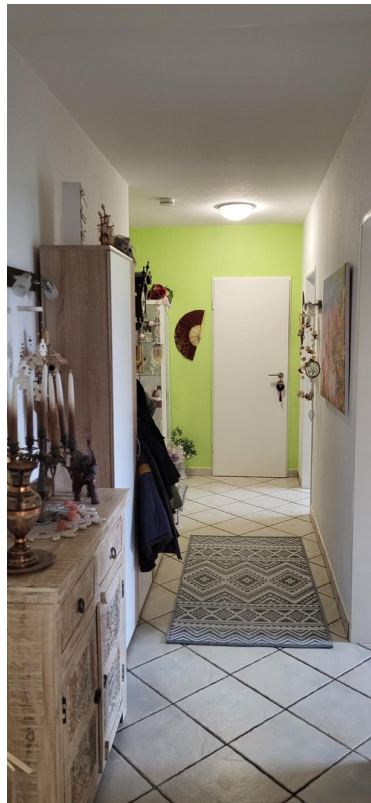
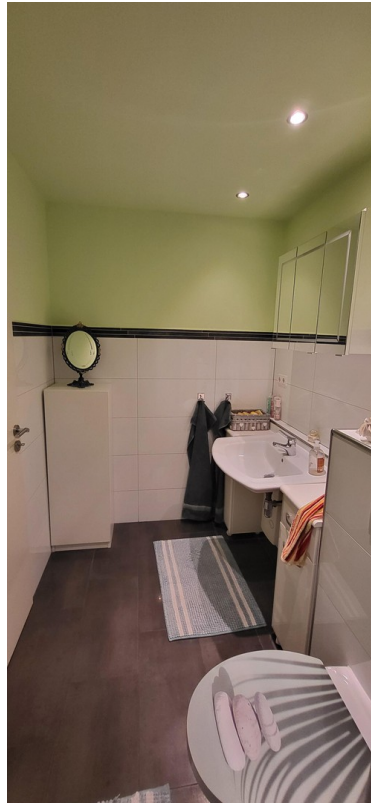
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



