



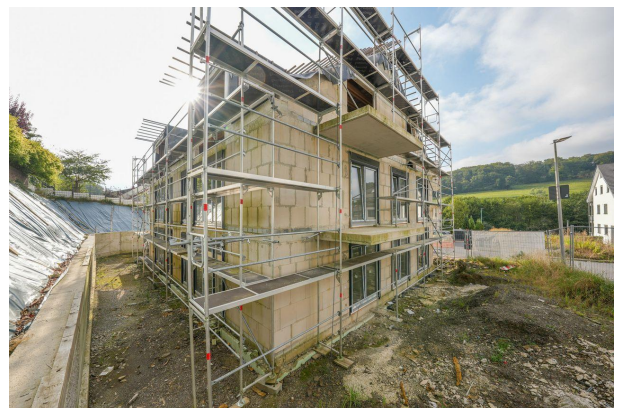
**Immobilien-Exposé**

# **Charmante Erdgeschosswohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3478\_1**

## Wohnung zum Kauf

in 42555 Velbert / Langenberg



## Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**409.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**97 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2024**

Stellplatzpreis

**10.000 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Velbert/Langenberg! Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> besticht durch modernes Design und hohen Wohnkomfort. Das Mehrfamilienhaus befindet sich gerade im fortgeschrittenen Baustadium. Schon bald dürfen Sie die Wohnung beziehen und ein frisches und makelloses Wohngefühl erleben.

Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem großzügigen Garten, die ideal für entspannte Stunden im Freien sind.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der vorhandene Keller, der zusätzliche Staufläche bietet. Die attraktive Lage in Velbert/Langenberg kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser erstklassigen Wohnung selbst zu überzeugen. Ein modernes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt, erwartet Sie!

## **Ausstattung**

- Moderne Frischwasserstation von Bosch
- Top-Badausstattung mit schönen großen Fliesen
- EDV Verkabelung in allen Räumen
- Fenster 3-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Video Gegensprechanlage
- Gemeinschaftswallbox für E-Fahrzeuge
- Garten
- Personenaufzug mit Multimediaschirm
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

## Lage & Umgebung

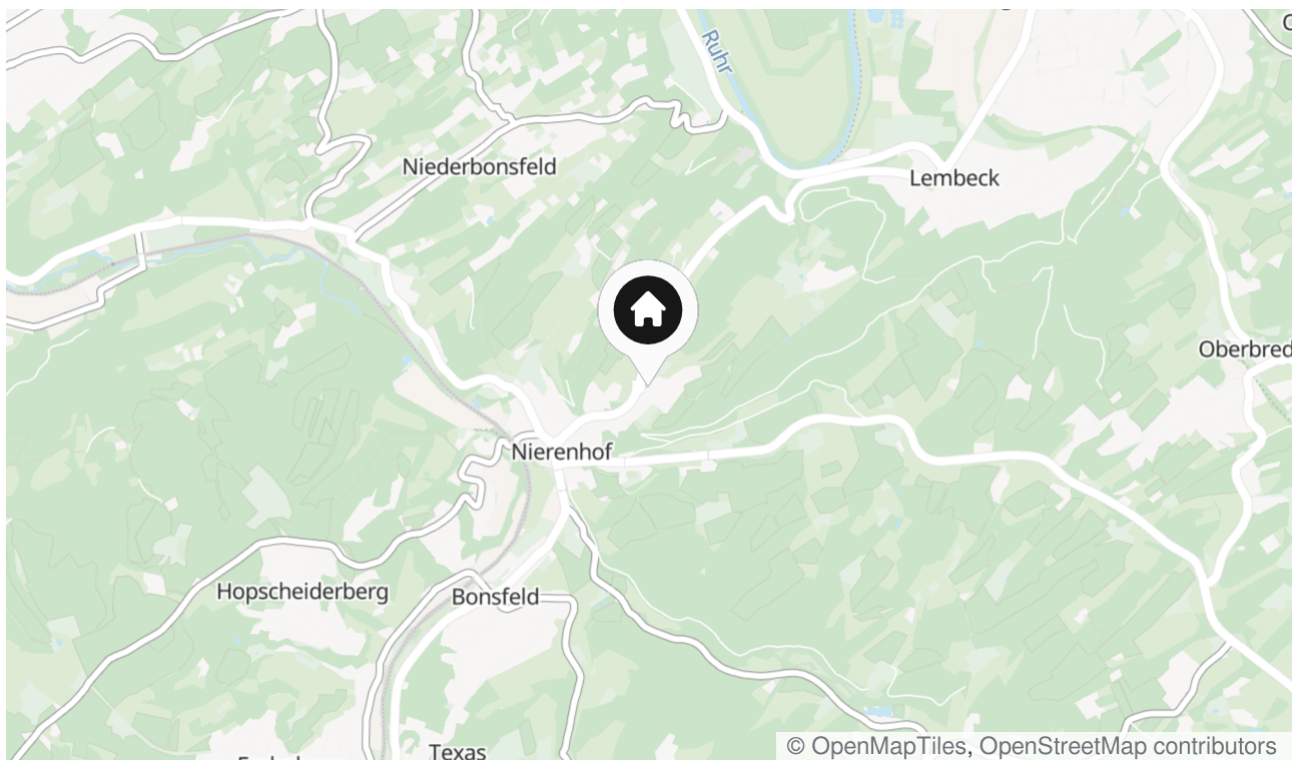
42555 Velbert / Langenberg

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in der ruhigen und charmanten Stadt Velbert, im Ortsteil Langenberg, und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe.

Die Wohnung ist hervorragend angebunden und ermöglicht schnellen Zugang zu allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens. Die Autobahn ist nur 4 km entfernt, was Pendlern eine unkomplizierte Anbindung an weitere Städte und Regionen erlaubt.

Familien schätzen die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Der Kindergarten ist 1,5 km entfernt, die Grundschule nur 0,70 km. Weiterführende Schulen wie die Realschule oder das Gymnasium sind in 3 km ebenfalls schnell zu erreichen.

Diese Lage ermöglicht Ihnen nicht nur eine komfortable Wohnsituation, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur, die für alle Lebensphasen und Bedürfnisse bestens ausgestattet ist.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart

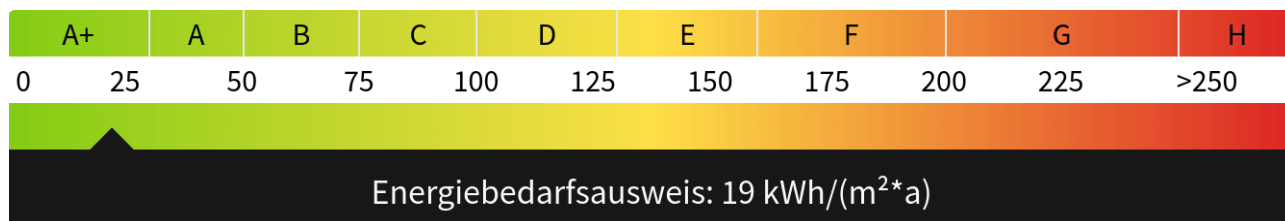
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger

**LUFTWP**

Gültig bis

**05.09.2032**







1



2





3



4





5



6



7

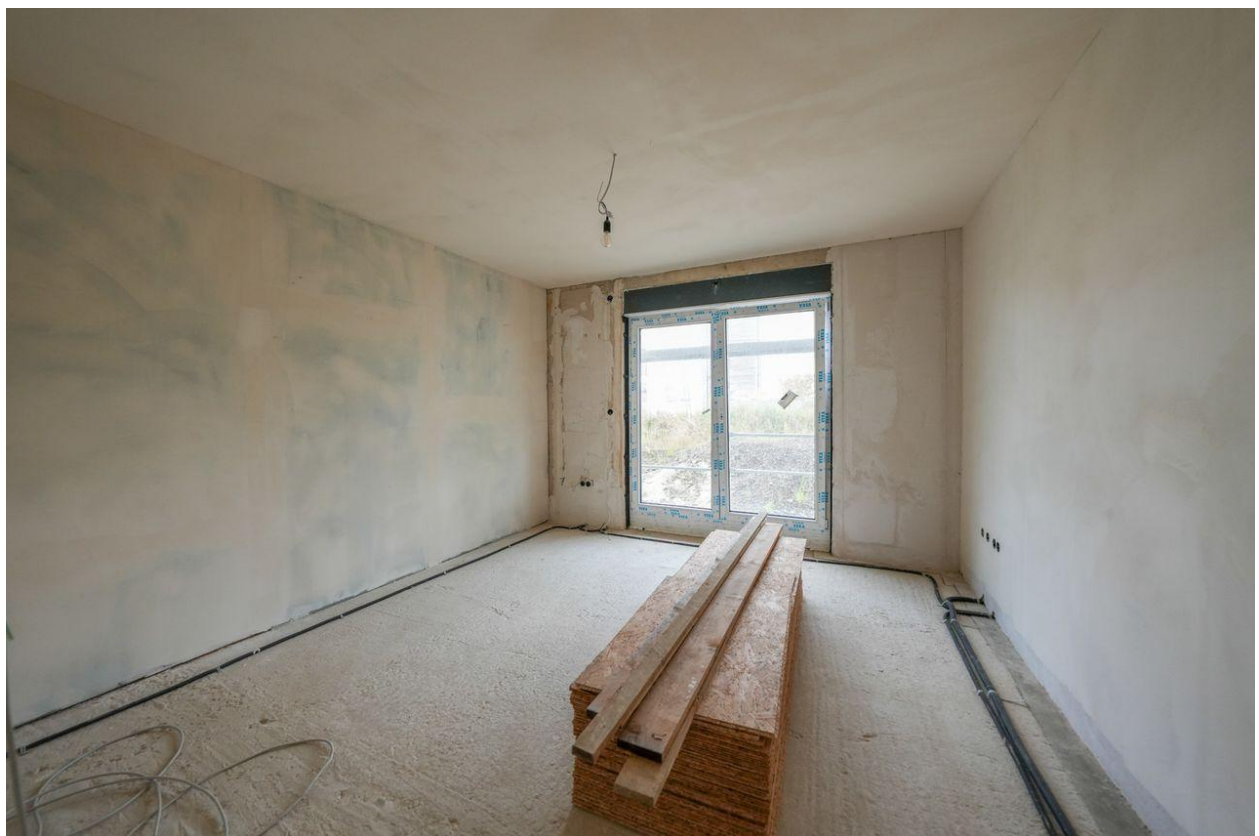


8





9



10





11 Grundriss Whg. 1



Lageplan

## Kontakt

Wassenberger Straße 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015111188341  
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

