



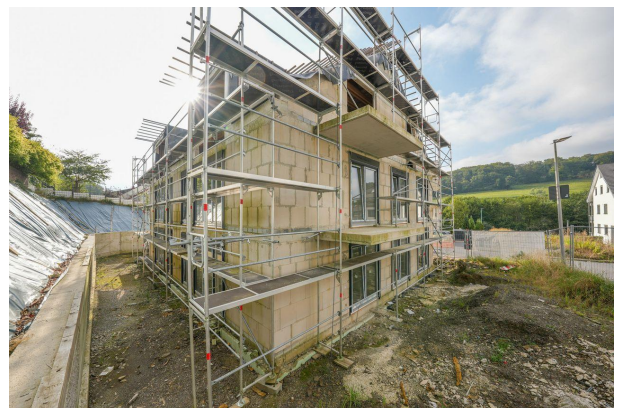
**Immobilien-Exposé**

**Gemütliche 2-Zimmer-  
Dachgeschosswohnung mit Charme und  
Aussicht**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3478\_5**

## Wohnung zum Kauf

in 42555 Velbert / Langenberg



## Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**325.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**74 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2024**

Stellplatzpreis

**10.000 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung bringt mit ihrem modernen Erstbezug und der hochwertigen Bauweise frischen Wind in Ihr Leben. Sie ist geeignet für Paare und Singles, die Qualität schätzen. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> erwarten Sie helle und großzügige Räume, die zum Wohlfühlen einladen. Die Dachgeschossebene erreichen Sie bequem mit einem modernen Personenaufzug.

Die Wohnung bietet 2 Zimmer, darunter ein schön geräumiges Schlafzimmer und ein schickes Badezimmer. Das Highlight? Ein gemütlicher Balkon, auf dem Sie wunderbare Stunden im Freien verbringen und entspannen können.

Noch ein Plus: Ein Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum. Genießen Sie modernen Wohnkomfort in traumhafter Lage – Ihr neues Zuhause in Velbert / Langenberg wartet auf 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
- Personenaufzug mit Multimediaschirm
- Balkon
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

## Lage & Umgebung

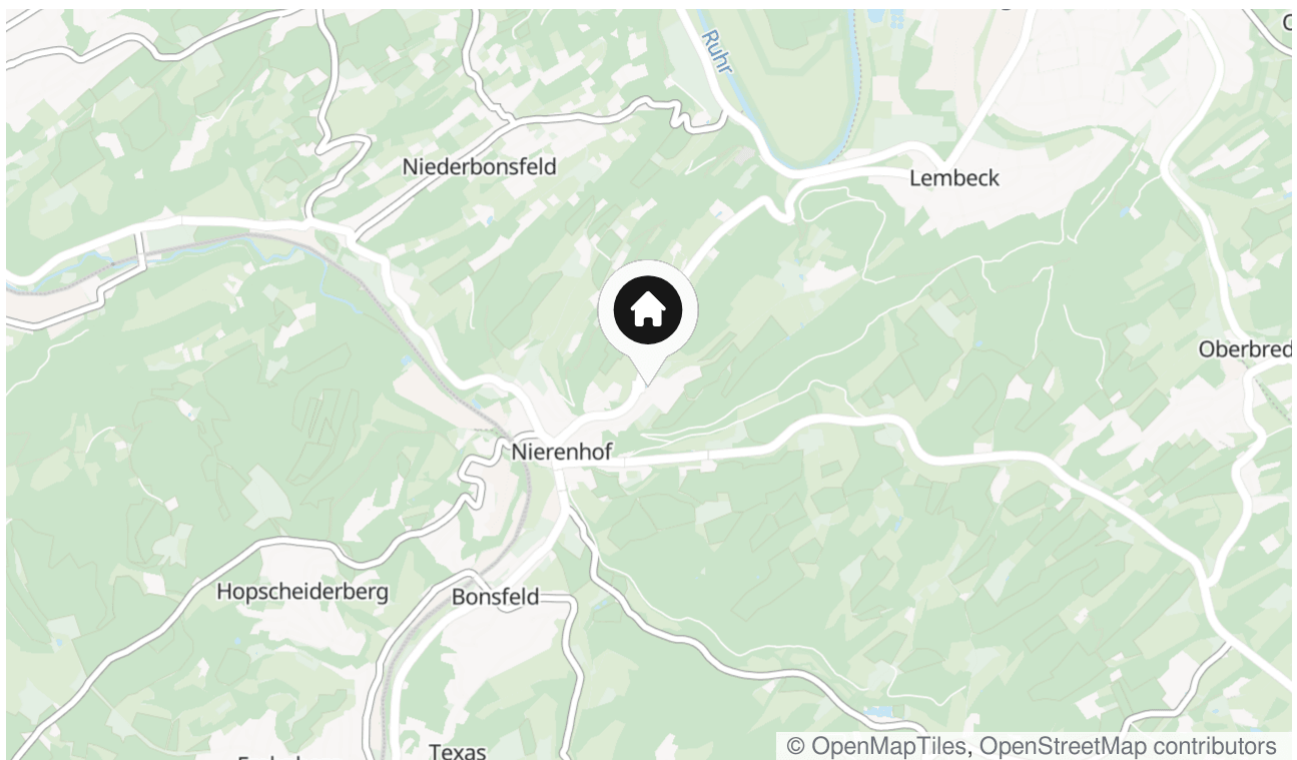
42555 Velbert / Langenberg

Die Dachgeschosswohnung 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)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

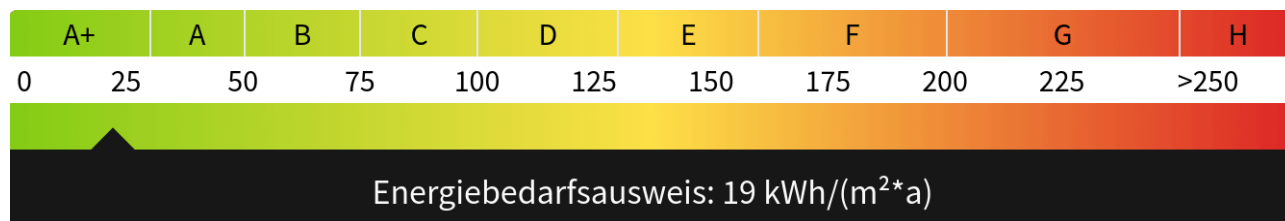
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger

**LUFTWP**

Gültig bis

**05.09.2032**





1



2



3



4





5



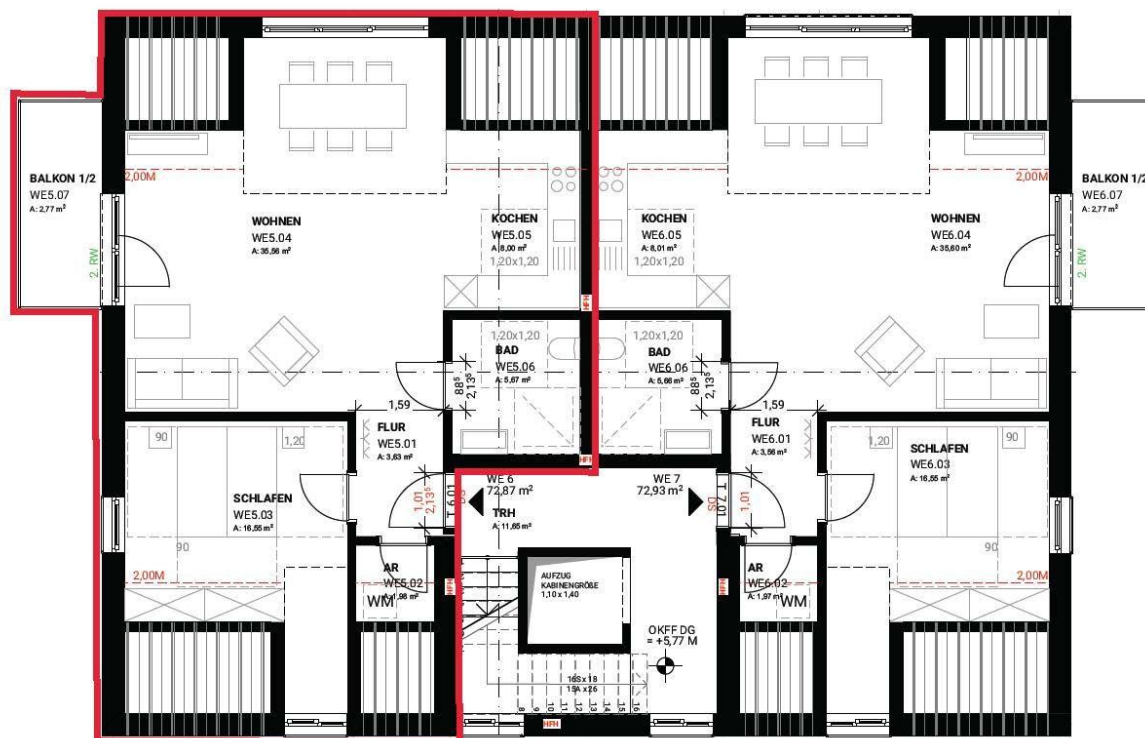
6



7



8



9 Grundriss Whg. 5



Lageplan

## Kontakt

Mailandweg 47  
41844 Wegberg  
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)

