

Velbert

# Attraktive Büro- und Praxisfläche in erstklassiger Lage!

**CODICE OGGETTO: 25250008**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'AFFITTO: 1.200 EUR • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25250008	Prezzo d'affitto	1.200 EUR
Vani	4	Costi aggiuntivi	222 EUR
Anno di costruzione	1889	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Superficie commerciale	ca. 148 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2018
		Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione

**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.01.2029	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

## Una prima impressione

Diese großzügige Immobilie im Herzen der Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für Unternehmer und Selbstständige, die nach einem repräsentativen Büro- oder Praxisraum suchen. Mit insgesamt fünf Zimmern und einer Fläche von ca. 148 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt genügend Raum für eine individuelle Gestaltung und optimale Nutzung. Das Gebäude besticht durch seine hervorragende Lage im Herzen der Stadt. Es befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden von Vorteil ist. Die Immobilie ist von Geschäften, Restaurants und anderen wichtigen Einrichtungen umgeben, was eine hervorragende Infrastruktur gewährleistet. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich perfekt für Büros oder Praxen, aber auch für Wohnräume mit gewerblicher Nutzung. Die vielfältigen Möglichkeiten machen dieses Objekt äußerst attraktiv für potenzielle Mieter, die nach einem flexiblen Raumkonzept suchen. Die Immobilie kann vielfältig genutzt werden und bietet sich beispielsweise für Anwaltskanzleien, Praxen oder auch für Start-ups an. Durch die hohe Flexibilität des Grundrisses können die Räume individuell an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden. Die Lage und die Größe der Immobilie machen sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Durch die Neugestaltung und Renovierung lässt sich hier ein modernes und einladendes Arbeitsumfeld schaffen. Die Immobilie bietet die Möglichkeit, den eigenen Visionen zu folgen und eine einzigartige Büro- oder Praxisfläche zu gestalten. Interessenten sind herzlich eingeladen, diese Räumlichkeiten zu besichtigen und sich von den zahlreichen Möglichkeiten überzeugen zu lassen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem vielversprechenden Objekt zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

## Tutto sulla posizione

In der begehrtesten Velberter Innenstadtlage befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Hier sind kurze Wege garantiert! Die Verkehrsanbindung in die nahe liegenden Großstädte Essen, Düsseldorf und Wuppertal ist hervorragend durch die A3, die A44 und die A46. Die Velberter Fußgängerzone bietet alles für den täglichen Bedarf, ebenso finden Sie Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Die 84.500 Einwohner- Stadt im Bergischen Land erstreckt sich über drei Stadtteile und liegt zwischen den Städten Essen und Wuppertal und bildet das Herz des Niederbergischen Landes. Velbert-Mitte ist der zentrale Stadtteil und ein buntes Wohnviertel mit lebendiger Kultur, guten Einkaufs- und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2029. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 255.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**CODICE OGGETTO: 25250008 - 42551 Velbert**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)