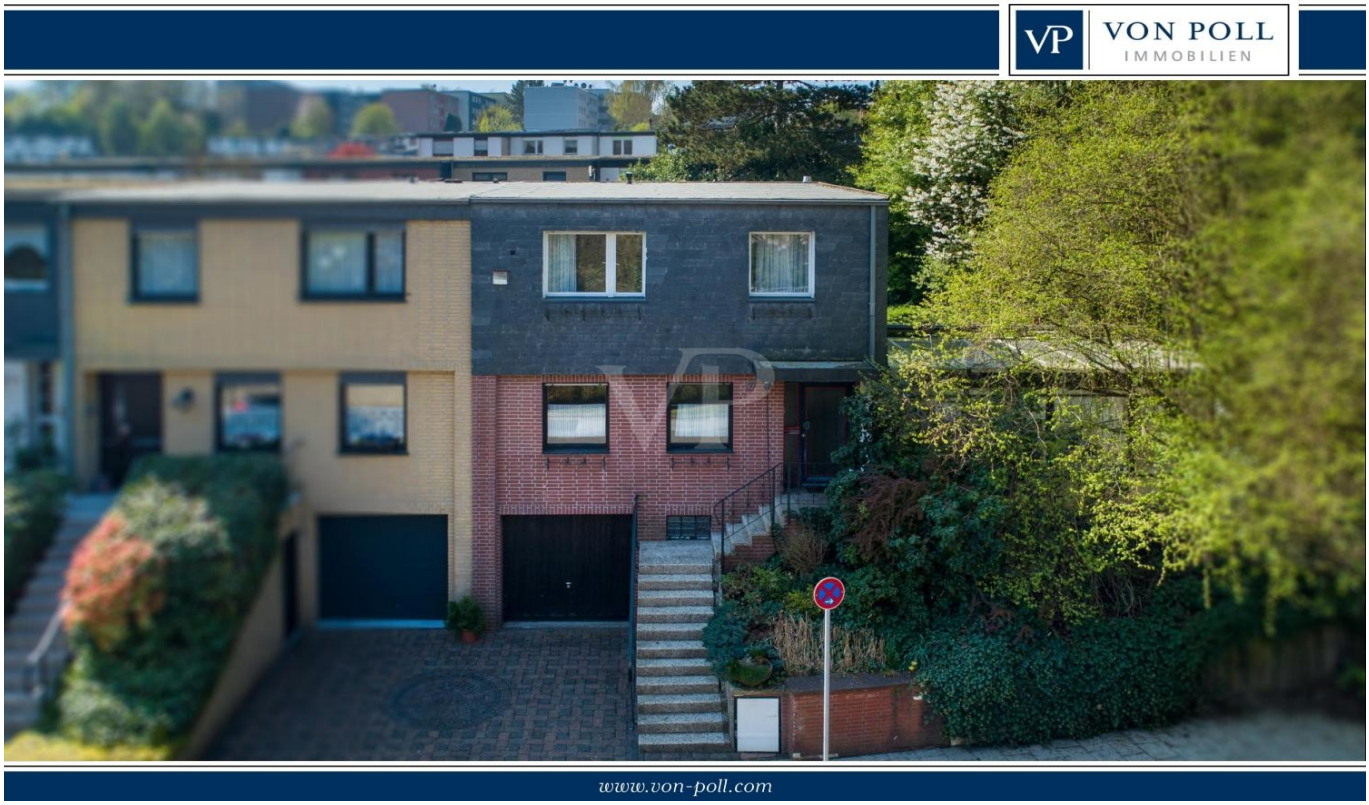
Heiligenhaus

Komfortables Zuhause mit Wintergarten und ausgebautem Partykeller mit Kamin

Objektnummer: 24250041



KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 123 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 684 m^2

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	24250041
Wohnfläche	ca. 123 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	13.11.2034

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	212.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Reihenendhaus aus dem Baujahr 1973, das mit einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen überzeugt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 123 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 684 m². Diese Platzverhältnisse bieten ausreichend Raum für individuelles Wohnen sowie für vielfältige Außenaktivitäten.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Paare eignen, die Wert auf zusätzliche Raumreserven legen. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort, um morgendliche Engpässe zu vermeiden und sind funktional gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist die Fußbodenheizung, die nicht nur in den Wintermonaten ein angenehmes Raumklima sicherstellt. Die Dacheindeckung des Hauses wurde vor 10 Jahren erneuert. Der vollständig unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Er beherbergt zudem einen ausgebauten Partykeller mit Kamin, der gesellige Abende in einem gemütlichen Ambiente ermöglicht.

Die Immobilie ist darüber hinaus mit einem Wintergarten ausgestattet, der mit einem Infrarotstrahler beheizt wird und somit auch an kühleren Tagen genutzt werden kann, um den Garten zu genießen. Ein gemauertes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder kann individuell genutzt werden.

Die direkte Verbindung von der Garage zum Haus sorgt für besonderen Wohnkomfort, insbesondere bei schlechtem Wetter. Die großzügige Garage ist ein wertvolles Element, das die Parkplatzsuche überflüssig macht und zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge oder Gartengeräte bietet. Zudem gibt es viele Parkplätze rund um das Haus, was zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher bietet.

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse, wodurch kein Durchgangsverkehr entsteht und eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet ist. Ein Nachbarschaftsverein fördert den Austausch und die Gemeinschaft unter den Anwohnern, was die Lebensqualität zusätzlich steigert.

Der Außenbereich des Hauses bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fläche von ca. 684 m² lässt Ideen für einen liebevoll angelegten Garten oder einen Spielbereich für Kinder verwirklichen. Eine Terrasse steht zur Verfügung, um entspannte Stunden an der

frischen Luft zu verbringen.

Alles in allem präsentiert sich diese Immobilie als ein vollendetes Zuhause, das mit seinen vielfältigen Ausstattungsmerkmalen und dem hohen Maß an Komfort überzeugt. Die durchdachte Raumaufteilung, der großzügige Kellerbereich und die besondere Ausstattung – wie der Kamin im Partykeller – zeichnen dieses Haus aus.

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, laden wir Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Dieses Angebot bietet eine hervorragende Gelegenheit für all jene, die ein Haus mit Charme und Substanz suchen.

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße: ca. 684 m²
- Wohnfläche: ca. 123 m²
- Baujahr: 1972
- Elektro-Fußbodenheizung vorhanden
- Dach ca. 10 Jahre alt
- Vollunterkellert (ausgebauter Partykeller mit Kamin ebenfalls vorhanden)
- Garage mit direktem Hauszugang
- Gemauertes Gartenhaus
- Wintergarten mit Infrarotstrahler beheizt

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gut erschlossenen Lage in Heiligenhaus mit optimaler Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A44 und A52 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gut ausgebaut und bietet eine Anbindung an die Stadt und die Region.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, darunter mehrere Grundschulen und eine Gesamtschule. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich gewährleisten Arztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen eine gute medizinische Versorgung.

Insgesamt bietet die Umgebung eine ideale Kombination aus verkehrsgünstiger Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur und familienfreundlicher Umgebung.

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 212.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com