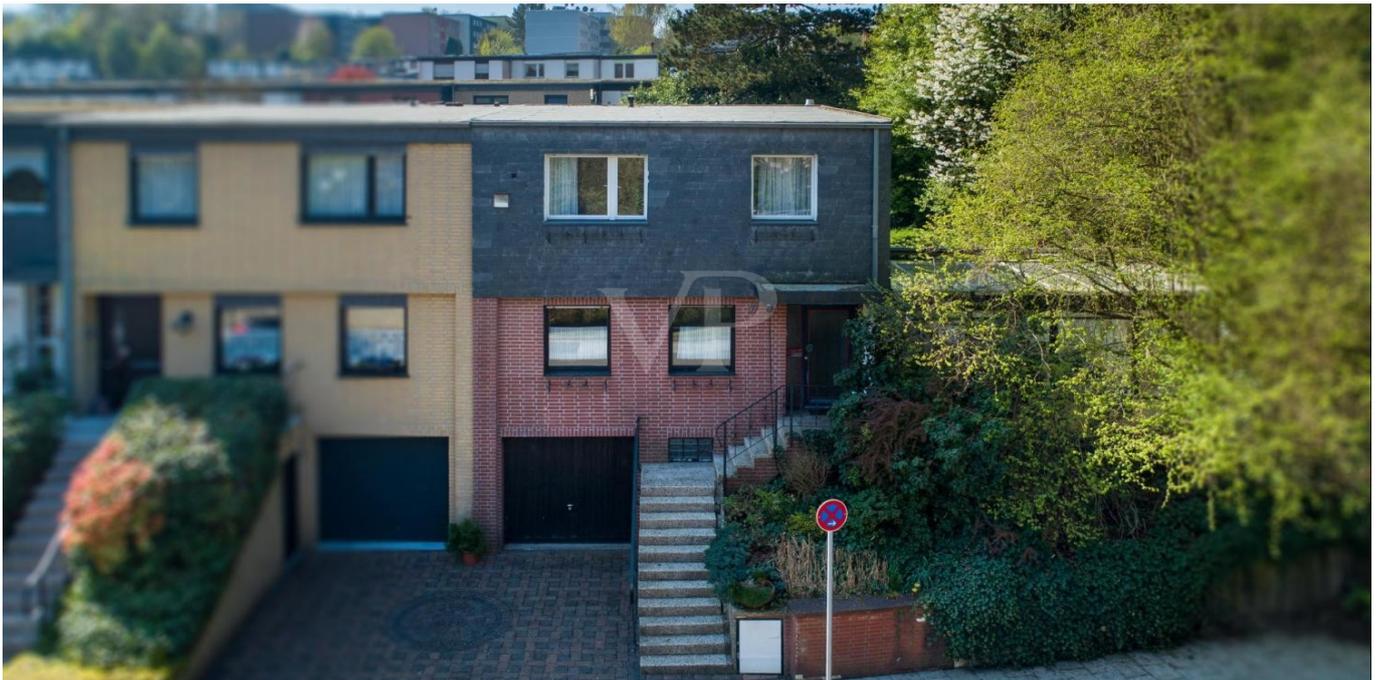


## Heiligenhaus

# Komfortables Zuhause mit Wintergarten und ausgebautem Partykeller mit Kamin

Property ID: 24250041



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 684 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## At a glance

Property ID	24250041	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1973	Equipment	Terrace

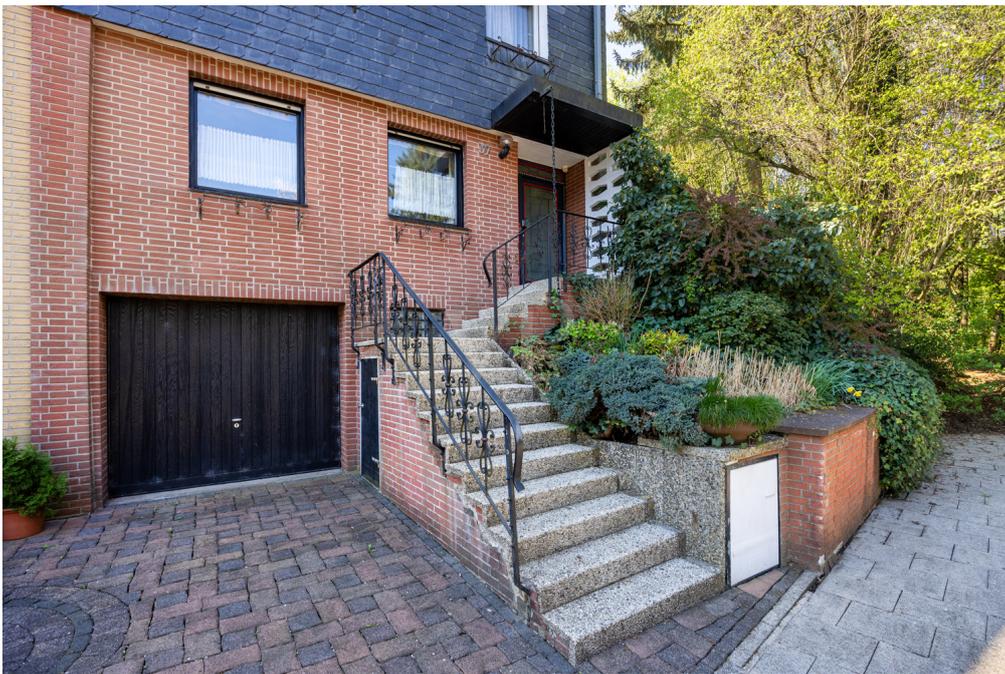
Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## Energy Data

Energy Source	Electro	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	13.11.2034	Final Energy Demand	212.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



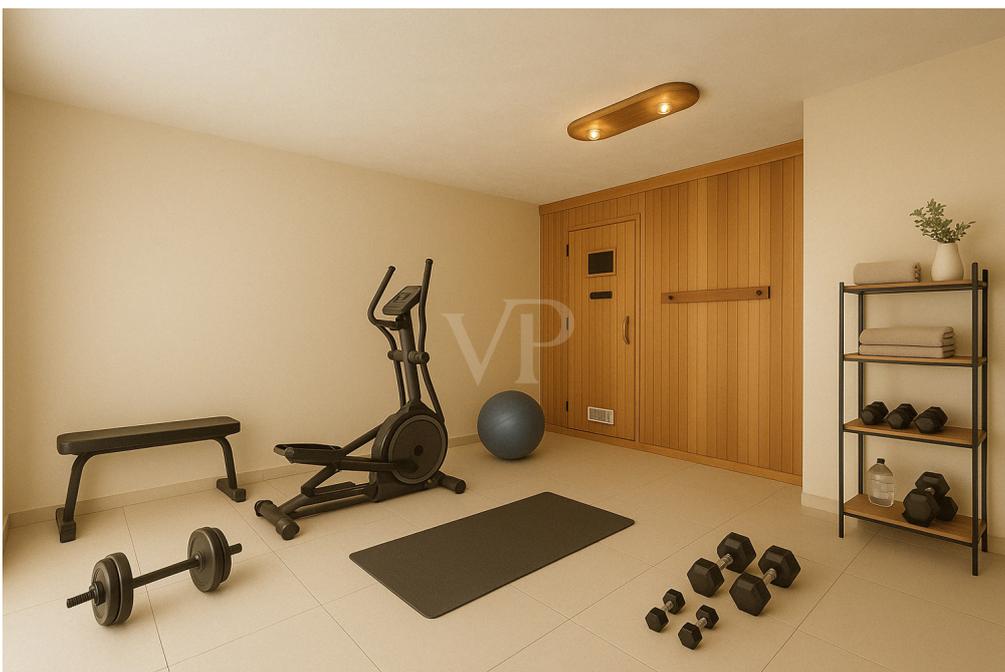
Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



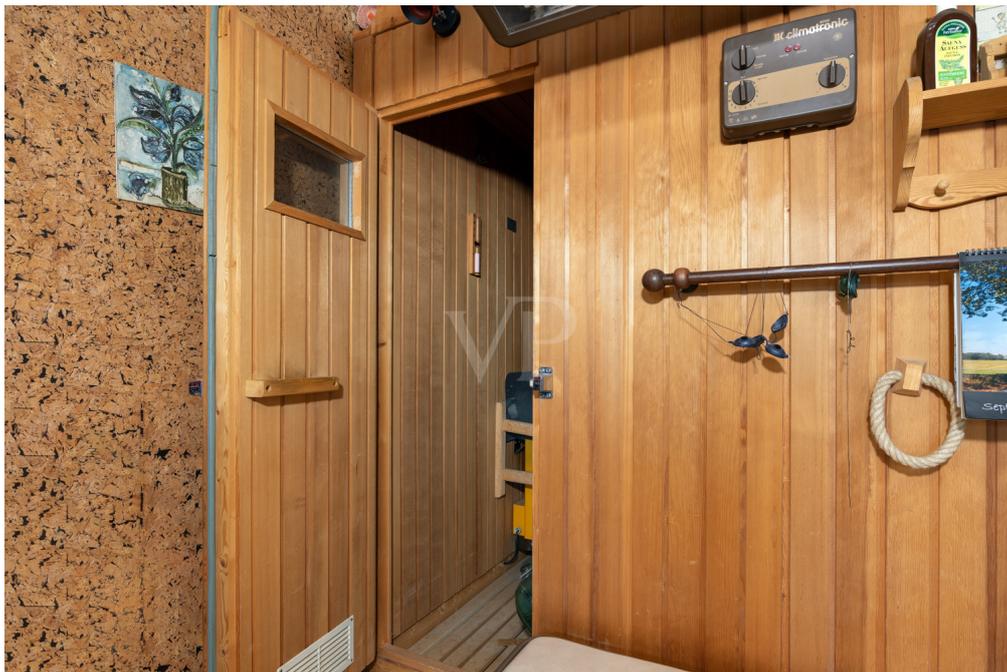
Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



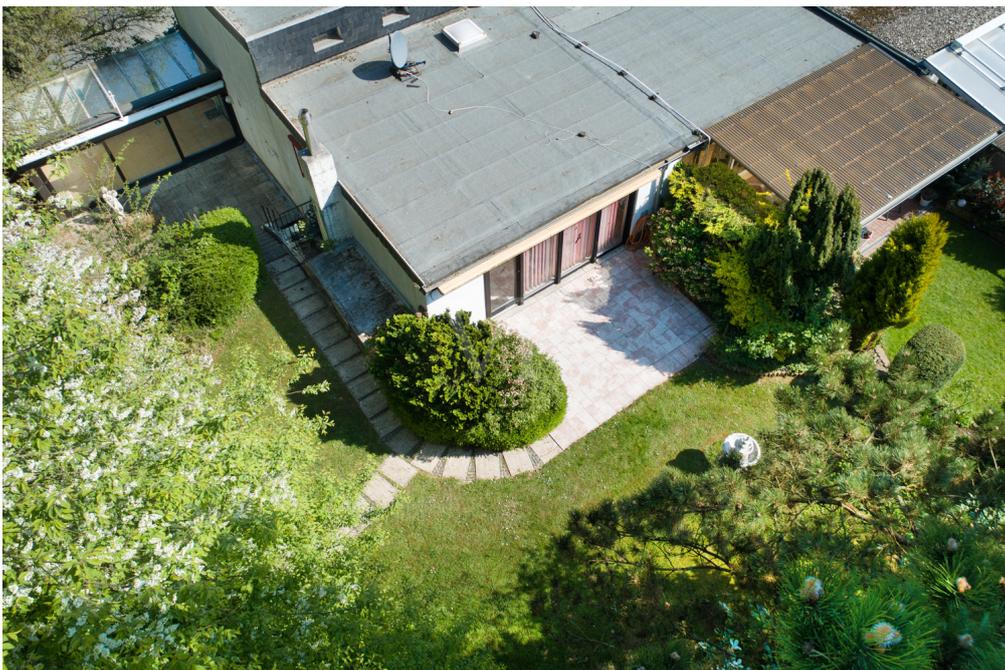
Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## A first impression

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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 684 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## Details of amenities

- Grundstücksgröße: ca. 684 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>
- 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

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## All about the location

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.

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24250041 - 42579 Heiligenhaus

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)