

Heiligenhaus

# Gemütliche Stadtwohnung mit Balkon in zentraler Lage

Objektnummer: 23250013



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

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

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

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Auf einen Blick

Objektnummer	23250013	Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960		

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.10.2028	Endenergieverbrauch	121.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese geräumige Wohnung mit 2 Zimmern vorstellen zu dürfen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet eine perfekte Kombination aus funktionalem Design und Komfort. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, in dem Sie sich entspannen und zur Ruhe kommen können. Das Badezimmer ist modern ausgestattet. Der offene Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht. Ein praktischer Balkon schließt direkt hier an und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das Highlight dieser Immobilie sind der Balkon und die Loggia, die einen wunderschönen Blick auf die grüne Umgebung bieten. Hier können Sie den Tag bei einer Tasse Kaffee beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die Wohnung zeichnet sich auch durch ihre optimale Raumverteilung aus. Die gemütliche Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Ein weiterer Pluspunkt ist der helle Wohnbereich, der genügend Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Sitzecke bietet. Die Lage der Immobilie ist äußerst attraktiv. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn ist ebenfalls leicht zu erreichen, was diese Wohnung ideal für Pendler macht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese geräumige Wohnung mit 2 Zimmern und einem Balkon und einer Loggia alle Annehmlichkeiten bietet, die man sich für ein komfortables Wohnen wünscht. Die hervorragende Lage und die optimale Raumverteilung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Ausstattung und Details

Etagenwohnung mit Keller

- ca. 64m<sup>2</sup>

- Zwei Zimmer

-Badezimmer mit Badewanne und Fenster

-Helles Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon

-Schlafzimmer mit angrenzender Loggia

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Alles zum Standort

Im Herzen von Heiligenhaus und doch sehr ruhig liegt dieses gepflegte Mehrfamilienhaus. Durch die Nähe zu Düsseldorf und dem Ruhrgebiet ist Heiligenhaus ein beliebter Wohnort für Berufspendler die in der Stadt arbeiten aber in einem grünen Umfeld leben möchten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken etc. sind in Heiligenhaus vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23250013 - 42579 Heiligenhaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)