

Heiligenhaus

# Zentrales Leben mitten in der Natur - Eigentumswohnung mit großem Garten

Objektnummer: 26250015



KAUFPREIS: 207.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus**

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

Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26250015              |
| Wohnfläche   | ca. 70 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1970                  |
| Stellplatz   | 2 x Garage            |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 207.500 EUR   |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2021  |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Ausstattung                   | Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |                             |                       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Etagenheizung</b> | Energieinformationen        | <b>BEDARF</b>         |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>         | Endenergiebedarf            | <b>204.50 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>20.07.2031</b>    | Energie-Effizienzklasse     | <b>G</b>              |
| Befuerung                  | <b>Elektro</b>       | Baujahr laut Energieausweis | <b>1967</b>           |

Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus und bietet Ihnen auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gemütliche Wohnatmosphäre in naturnaher und ruhiger Lage. Das Gebäude wurde 1970 erbaut, die Wohnung jedoch seit 2021 umfangreich saniert und modernisiert.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine offene Küche sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Badezimmer erfüllt heutige Wohnansprüche und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ein besonderes Merkmal: Aus jedem Zimmer genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne.

Beheizt wird die Wohnung über Nachtspeicherheizungen. Die Geräte in der Küche sowie im zweiten Schlafzimmer wurden bereits erneuert. Zusätzlich wurden die Fußböden in den Schlafzimmern, im Badezimmer, in der Küche und im Essbereich gedämmt. Auch der Dachboden erhielt eine neue Dämmung und trägt zur energetischen Optimierung des Hauses bei.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der große, gepflegte und liebevoll angelegte Garten, der direkt an die Wohnung angrenzt. Mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> bietet er viel Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten und individuelles Gartenglück. Von der Terrasse aus gelangen Sie zu einem zusätzlichen Abstellraum, der derzeit als Waschküche genutzt wird und weiteren praktischen Stauraum bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen sowie eine zusätzliche Abstellfläche neben den Garagen.

Bitte beachten Sie, dass die derzeit ausgewiesenen Energiewerte vor den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ermittelt wurden. Ein Verbrauchsausweis für diese Wohnung wurde bereits beantragt und wird in Kürze vorliegen.

Neben den zur alleinigen Nutzung vorgesehenen Flächen stehen auch Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Hierzu zählen unter anderem der Zugangsweg zum Haus sowie die Parkfläche.

**Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus**

## **Ausstattung und Details**

**Erneuerung in den letzten 5 Jahren:**

- **Neue Leitungen in der Küche**
- **Hausleitungen erneuert**
- **Badezimmer erneuert**
- **Alle Fenster erneuert (außer Wohnzimmerfenster) dreifach verglast**
- **Elektronische Leitungen erneuert (Küche, Badezimmer & Schlafzimmer 2)**
- **Dämmung der Außenwand (Vorderseite)**
- **Dämmung der Fußböden in den Schlafzimmern, Badezimmer, Küche**
- **Dämmung des Fußboden im Dachboden**
- **Nachtspeicher Heizungen erneuert in Schlafzimmer 2 & Küche**

**Objektnummer: 26250015 - 42579 Heiligenhaus**

## **Alles zum Standort**

Heiligenhaus präsentiert sich als eine charmante, familienfreundliche Stadt im Herzen des Rhein-Ruhr-Gebiets, eingebettet zwischen den pulsierenden Metropolen Düsseldorf und Essen. Mit rund 26.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine angenehme Größe mit einer stabilen Infrastruktur, die besonders für Familien eine hohe Lebensqualität garantiert. Die verkehrsgünstige Lage, eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld, ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Pendelwegen und erholsamen Rückzugsorten. Die solide Bildungslandschaft und die medizinische Grundversorgung schaffen ein sicheres Fundament für ein sorgenfreies Familienleben.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die das tägliche Leben bereichern und den Bedürfnissen von Familien gerecht werden. Kindertagesstätten und Schulen, wie das Geschwister-Scholl-Gymnasium oder die katholische Kindertagesstätte St. Don Bosco, sind in nur etwa 15 bis 22 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Betreuung und Bildung für die Jüngsten. Für die Gesundheit sorgen das HELIOS Klinikum Niederberg sowie mehrere Apotheken und Fachärzte, die sich in einem Umkreis von etwa 13 bis 27 Minuten Fußweg befinden und somit schnelle und verlässliche medizinische Versorgung garantieren. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden Familien in den nahegelegenen Parks und Sportanlagen, die in etwa 10 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung, Spiel und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in angenehmer Nähe bereit, sodass alle wichtigen Besorgungen bequem erledigt werden können.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Rempe in nur 6 Minuten Fußweg, ergänzt das familienfreundliche Umfeld durch eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte. So wird der Alltag für Berufspendler und Familien gleichermaßen entspannt gestaltet. Heiligenhaus bietet somit nicht nur ein sicheres und ruhiges Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft mit vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit – ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene und zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

**Objektnummer: 26250015 - 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](mailto:velbert@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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