

Heiligenhaus

# Detached single-family house with granny flat

Property ID: 25250013



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

**PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 720 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

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

**Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25250013</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>580.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>		
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>		
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1965</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Balcony</b>

Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>11.08.2026</b>	Final energy consumption	<b>169.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>F</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2013</b>

Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



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



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property



Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property

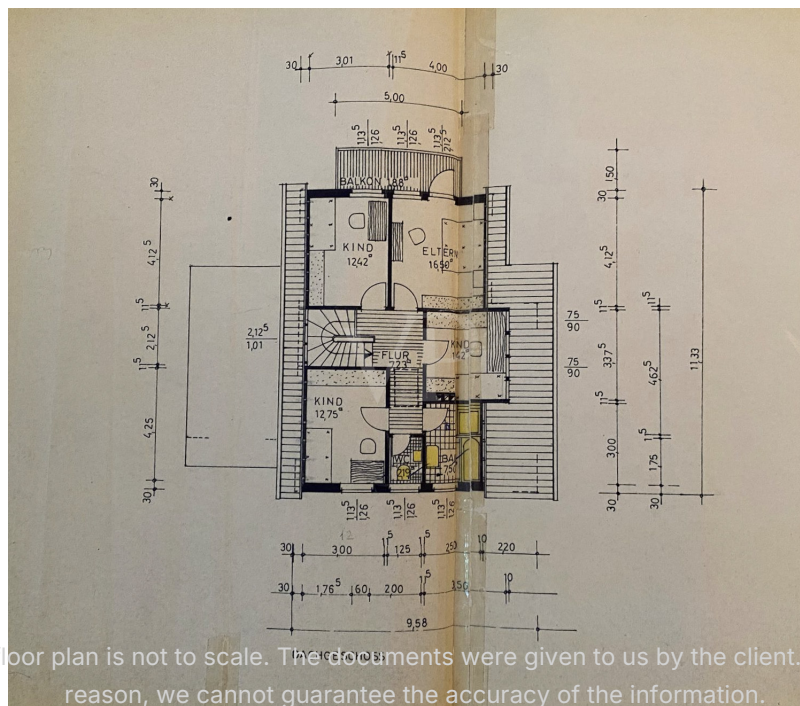
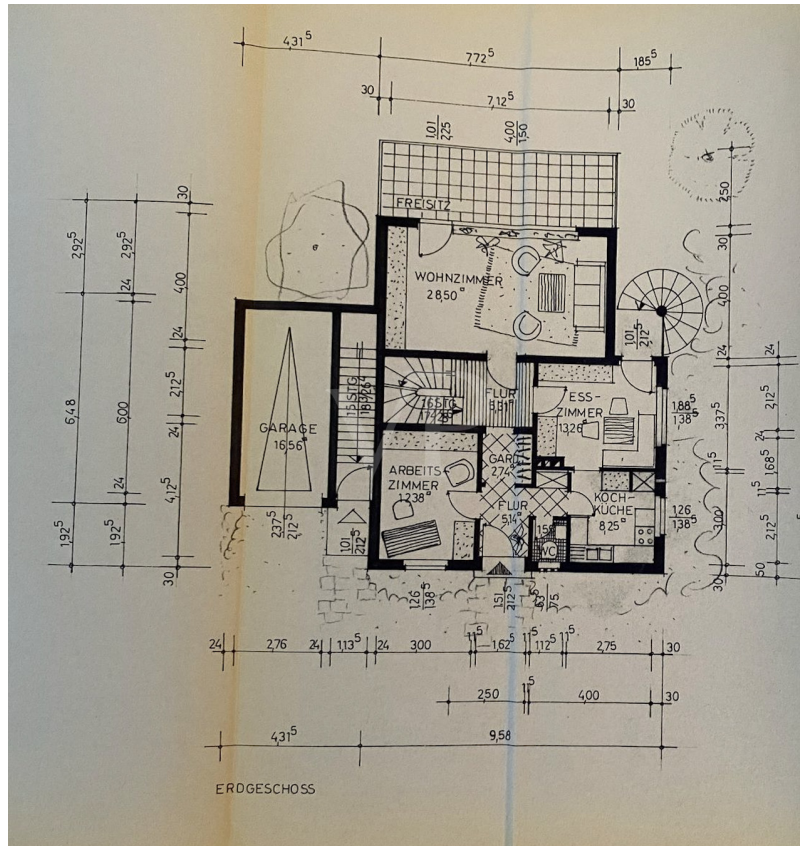


Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## The property







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **A first impression**

Welcome to an exceptional offer in the single-family home with a separate apartment category. This property impresses with its generous layout and numerous potential uses. Built in 1965, the house offers approximately 200 m<sup>2</sup> of living space on a spacious plot of about 720 m<sup>2</sup>. The living space is cleverly utilized, comprising a total of seven rooms, four of which serve as bedrooms. This abundance of rooms provides ample space for families of any size and numerous possibilities for individual design. A particular highlight is the rented separate apartment, which includes a kitchen, bathroom, bedroom, and living room. The house boasts a logical layout that provides plenty of space for the various living and sleeping areas. The four bedrooms are ideal as master bedrooms, children's rooms, or guest rooms. This creates a harmonious living concept that meets the needs of a large family or individuals who require multiple rooms. Another highlight of this property is the generous plot of land bordering a field. The approximately 720 m<sup>2</sup> outdoor area offers space for a variety of activities. Ideal for garden enthusiasts who want to unleash their creativity, or for families who want to create a safe outdoor space for their children. The house is situated in a quiet yet well-connected area, offering both proximity to nature and easy access to urban amenities. Shops for daily needs, schools, and leisure facilities are all within easy reach. Public transport and key road connections ensure excellent flexibility and mobility. Potential buyers are invited to see for themselves the numerous advantages and possibilities this property offers. A personal viewing will provide a complete impression of the spaciousness and potential uses. We are available at any time to provide further information and arrange a viewing appointment. Take this opportunity to get to know this attractive property better.

**Property ID: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Details of amenities**

- Grundstückgröße: ca. 720 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1965
- Vollunterkellert
- Garage mit elektrisches Garagentor
- Einliegerwohnung

**Property ID: 25250013 - 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: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 169.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Alina Karla**

---

**Poststraße 9, 42551 Velbert**  
**Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0**  
**E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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