

Heiligenhaus

Erstbezug – Modernes Wohnen nahe Golfclub Hösel

Property ID: 26250019



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

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

Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

At a glance

Property ID	26250019
Living Space	ca. 145 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2022

Purchase Price	649.000 EUR
Type	Penthouse
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.09.2026

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	38.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



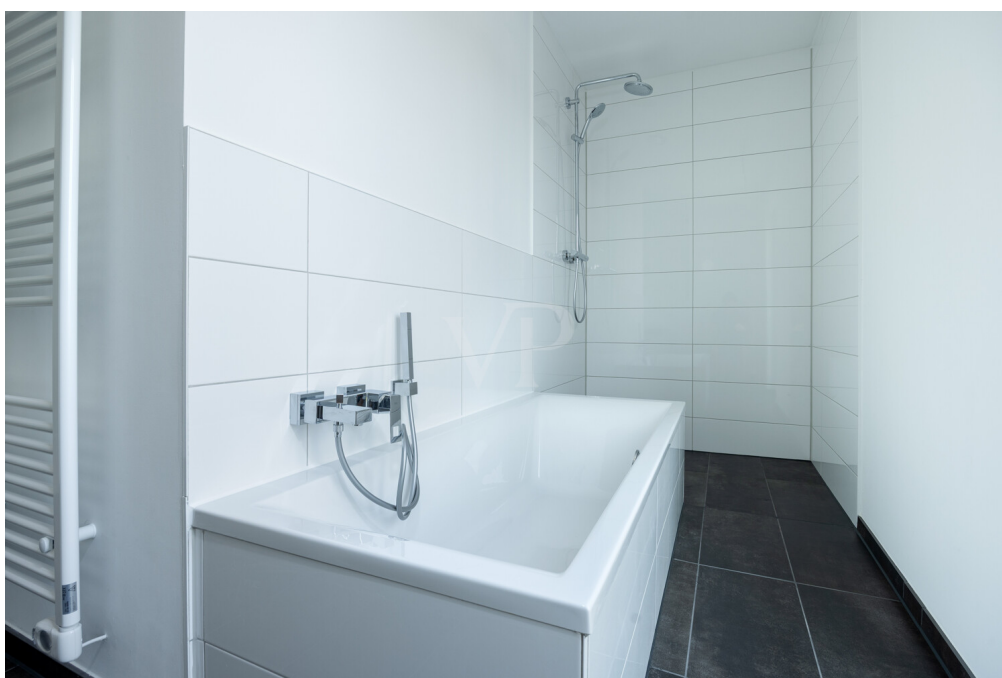
Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



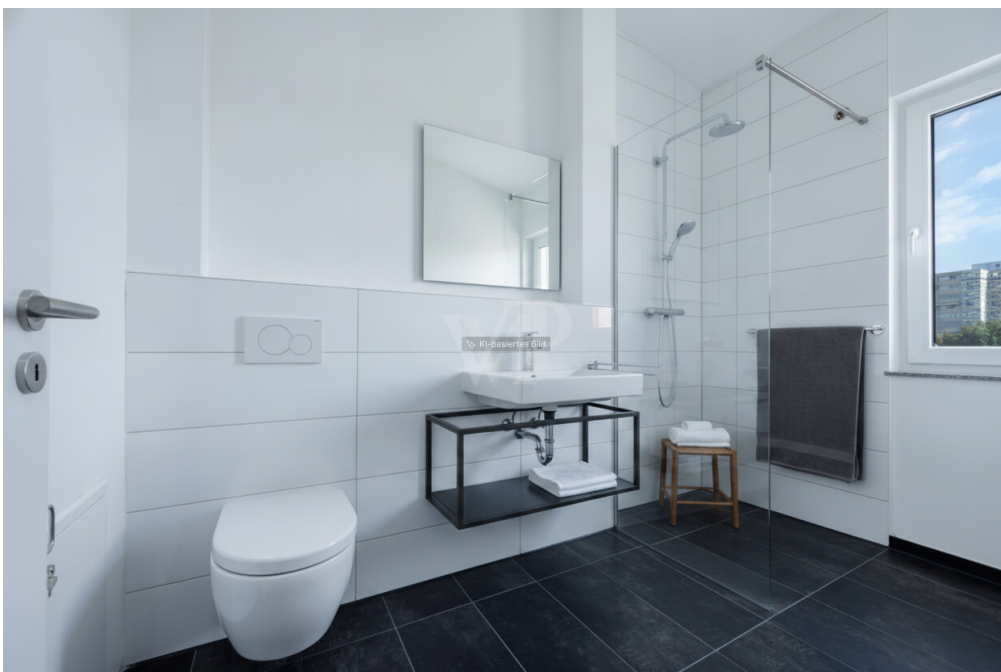
Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



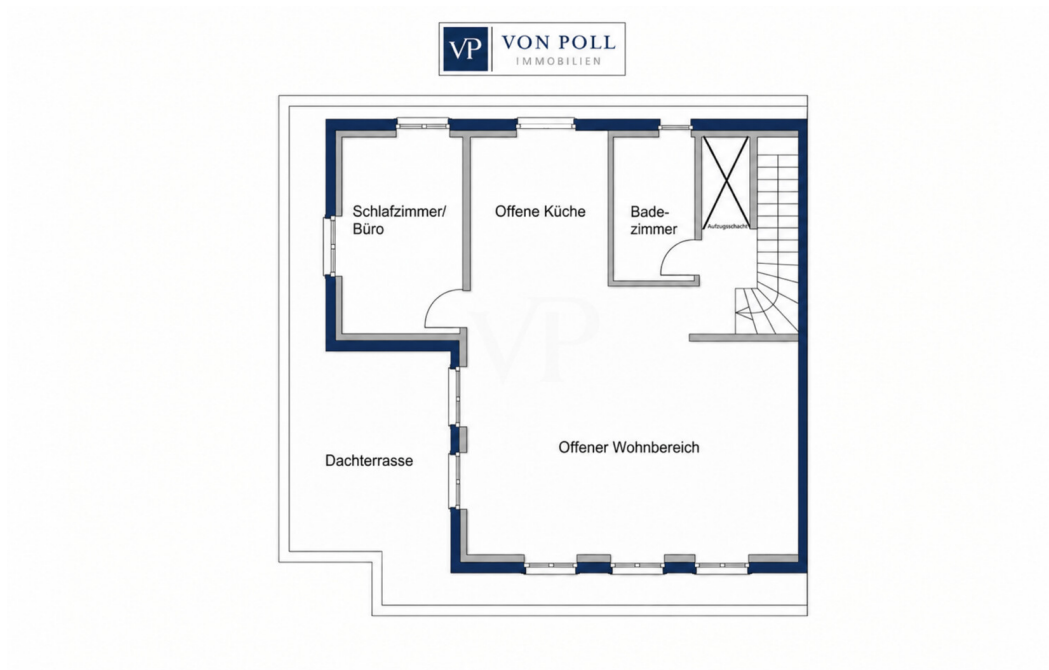
Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



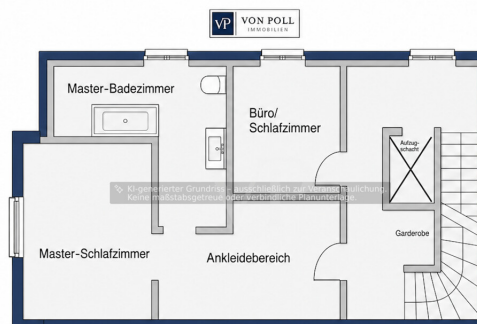
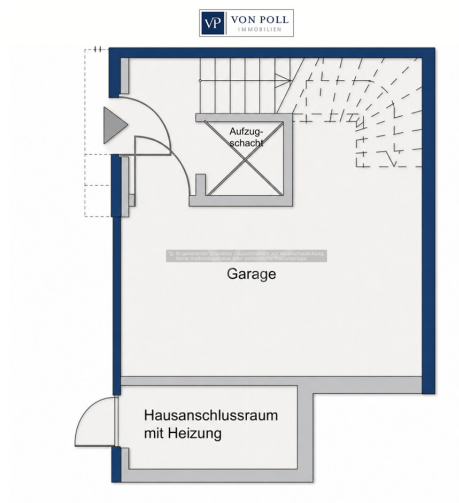
Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

The property



Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Floor plans



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: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

A first impression

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Penthouse mit ca. 145 m² Wohnfläche, das großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein besonderes Haus-im-Haus-Konzept miteinander verbindet. Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmern ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause.

Als Erstbezug präsentiert sich die Wohnung modern, hochwertig und bereit für die individuelle Gestaltung durch ihre zukünftigen Bewohner.

Ein besonderes Highlight sind die hellen und lichtdurchfluteten Räume, die in Verbindung mit dem großzügigen Grundriss ein offenes und angenehmes Wohngefühl schaffen. Im Dachgeschoss sorgt eine Raumhöhe von bis zu ca. 3,50 Metern zusätzlich für ein beeindruckendes Raumgefühl und unterstreicht den exklusiven Charakter des Penthouses.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit offen angrenzender Küche. Von hier aus entsteht ein fließender Übergang zwischen Wohnen, Kochen und dem Außenbereich. Die umlaufende Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Aufenthalts- und Ruhebereiche.

Die drei separaten Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien oder Personen jedes Alters, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Auch die Badezimmer überzeugen durch ihre großzügige und moderne Gestaltung. Hochwertige Fliesen, ausgewählte Keramik und moderne Armaturen schaffen ein stilvolles Ambiente. Handtuchheizkörper ergänzen die Ausstattung und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Eine weitere Besonderheit ist das Haus-im-Haus-Konzept. Die Aufteilung über drei Ebenen vermittelt ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung unterscheidet und ein hohes Maß an Eigenständigkeit bietet.

Für zusätzlichen Komfort ist bereits ein Aufzugschacht vorhanden. Dieser bietet die Möglichkeit, einen privaten Aufzug einzubauen und damit die einzelnen Wohnebenen komfortabel miteinander zu verbinden. Alternativ kann der vorhandene Schacht zu zusätzlichem Abstellraum umgebaut und entsprechend genutzt werden.

Zur Wohnung gehört außerdem eine private Einzelgarage mit innenliegendem, direktem

Zugang. Dadurch gelangen Sie komfortabel und geschützt von der Garage in den Wohnbereich – ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere im Alltag einen deutlichen Mehrwert bietet.

Auch technisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik. Eine Fußbodenheizung sorgt in den Wohnräumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung. Die Trinkwassererwärmung wird durch eine solare Kollektorenanlage auf dem Dach unterstützt. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einer BUS-Verkabelung bereits für Smart-Home-Anwendungen vorbereitet. Ebenso bestehen vorbereitete Anschlüsse für eine Alarmanlage sowie für eine elektrische Markise. Die dreifach verglasten und abschließbaren Fenster tragen zu Wohnkomfort und Sicherheit bei. Im 1. Obergeschoss stehen elektrische Rollläden zur Verfügung, während das Dachgeschoss mit elektrischen Raffstores ausgestattet ist. Ein Anschluss an das Glasfasernetz ist möglich und schafft damit gute Voraussetzungen für leistungsfähige Internetverbindungen und modernes Arbeiten von zu Hause.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Penthouse-Wohnung zu überzeugen. Bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Details of amenities

- Erstbezug
- Haus-im-Haus-Konzept
- Barrierefreies Wohnen möglich
- Aufzugschacht vorhanden, Möglichkeit Einbau Privataufzug oder Umbau zum Abstellraum möglich
- Private Einzelgarage mit innenliegendem, direktem Zugang zur Wohnung
- Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik
- Trinkwassererwärmung durch solare Kollektorenanlage auf dem Dach
- Fußbodenheizung
- Weichwasseranlage
- Smart Home vorbereitet durch BUS-Verkabelung
- Anschluss für eine Alarmanlage vorbereitet
- Anschluss für elektrische Markise
- Fenster dreifach verglast
- Abschließbare Fenster
- Elektrische Rollläden im 1.OG
- Elektrische Raffstores im Dachgeschoss
- Anschluss an Glasfasernetz möglich
- Hausgeld: ca. 370€ pro Monat zzgl. Rücklagen

Property ID: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gefragten Wohnlage von Heiligenhaus. Das überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umfeld verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen, viel Grün und einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Damit bietet die Lage insbesondere für Familien attraktive Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag.

Gleichzeitig spricht das Wohnumfeld auch Paare, Best Ager und Senioren an, die Wert auf eine ruhige und angenehme Umgebung sowie eine gute Nahversorgung legen. Die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs tragen zu einem komfortablen und selbstständigen Wohnen auch im Alter bei.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat die Lage einiges zu bieten. Der nahegelegene Golfclub Hösel bietet mit seiner gepflegten Anlage attraktive Möglichkeiten für Golfsport und entspannte Stunden im Grünen. Ein Schwimmbad in der näheren Umgebung ergänzt das Freizeitangebot und bietet sowohl Familien als auch sportlich aktiven Bewohnern zusätzliche Möglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zentrale Lage von Heiligenhaus zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Die umliegenden Städte und wichtigen Wirtschaftsstandorte sind gut erreichbar. Davon profitieren Berufspendler ebenso wie Bewohner, die die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote der Region nutzen möchten.

Gleichzeitig lädt die grüne Landschaft des Niederbergischen Landes zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten in der Natur ein und bietet einen attraktiven Ausgleich zum Alltag.

Die gelungene Kombination aus guter Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einem naturnahen Wohnumfeld macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnlage für unterschiedliche Lebensphasen – von Paaren und Familien bis hin zu Menschen, die auch im Alter komfortabel, aktiv und in angenehmer Umgebung wohnen möchten.

Property ID: 26250019 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com