Heiligenhaus – Hetterscheidt

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Wald

Número de propiedad: 23013189

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 859.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 207,37 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 778 m^2

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

De un vistazo

Número de propiedad	23013189
Superficie habitable	ca. 207,37 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	859.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 56 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	09.01.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	117.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

La propiedad

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage in Heiligenhaus. Das Haus wurde im Jahr 1995 erbaut und im Jahr 2020 umfassend saniert, sodass es sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Auf einer Wohnfläche von ca. 207,37 m² bietet die Immobilie insgesamt 6 Zimmer, hiervon 5 Schlafzimmer und 2 Bäder. Davon befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Bad im Erdgeschoss mit separatem Eingang und eigener Terrasse, die bei Bedarf als Einliegerwohnung abgetrennt werden können. Ein Büro/Gästezimmer vervollständigt das Erdgeschoss. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das den Mittelpunkt des Wohnens bildet. Hier erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den schönen Garten, eine offene und geräumige Küche, ein Arbeitszimmer und ein großes Gäste-WC. Die gelungene Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables Wohnen für die ganze Familie. Im Dachgeschoss wurde bei der Sanierung aus zwei Schlafzimmern ein großzügiger Schlafbereich mit Ankleide und Wellnessbereich geschaffen. Das ehemalige kleine Kinderzimmer wurde mit dem Bad verbunden, so dass ein Wellnessbereich mit Sauna, Badewanne und Dusche entstand, der zum Entspannen und Erholen einlädt und sich offen an den Schlafraum gliedert. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und bietet einen hohen Wohnkomfort. Neben der modernen Einrichtung verfügt das Haus über eine Videoüberwachung und ein Alarmsystem, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Darüber hinaus punktet die Immobilie mit einem beheizbaren Pool im Garten, der mit einer Wärmepumpe betrieben wird. Hier kann man sich an heißen Tagen erfrischen. Eine Außenküche im Bereich der überdachten Terrasse bietet ideale Voraussetzungen, um im Freien zu kochen und den Sommer zu genießen. Das Grundstück ist ca. 778 m² groß und bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien. Zwei Einzelgaragen komplettieren diese Immobilie mit Platz für Fahrzeuge oder als zusätzlichen Stauraum. Die Lage am Waldrand ermöglicht eine naturnahe Wohnatmosphäre und lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, so dass alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schnell erreichbar sind. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot für Familien, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort und eine ruhige Lage legen. Der moderne Zustand, die hochwertige Ausstattung und die verschiedenen Extras machen dieses Haus zu einem begehrten Objekt. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

Detalles de los servicios

- Umfassende Sanierung 2020
- Kat 7 Verkabelung im Haus
- Glasfaseranschluss
- Solaranlage für Warmwasserversorgung (im Sommer)
- Alarmsystem und Videoüberwachung (Innen- und Außenraum)
- großzügiger Grundriss
- Parkett
- Jura-Marmor
- Heizkamin
- Sauna und Wellnessbereich
- Ankleide
- Einliegerwohnung möglich
- Pool ist vollautomatisch (Dosieranlage für Chlor und andere Chemikalien, Füllstand etc.)
- Pool mit Heizsystem durch Wärmepumpe
- moderne und geräumige Einbauküche
- moderne und großzügige Badezimmer

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

Todo sobre la ubicación

Heiligenhaus, idyllisch im nördlichen Teil des Kreises Mettmann gelegen, befindet sich in einer herausragenden Position im geografischen Dreieck der Großstädte Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Die Stadt wird von der bezaubernden Kulisse des niederbergischen Landes umarmt, das sich mit seinen Wäldern, Wiesen und Feldern über mehr als die Hälfte ihres Terrains erstreckt. Diese natürliche Umgebung verleiht Heiligenhaus eine äußerst reizvolle Anziehungskraft für sowohl Wohn- als auch Gewerbeinteressen. Diese charakteristischen Merkmale prägen das Gesamtbild der Stadt, die derzeit rund 27.000 Einwohner zählt. Die Umgebung um Heiligenhaus zeichnet sich durch Hügel und eine Vielfalt an landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleinen Gewässern aus. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zur Autobahn A44, was eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet. In unmittelbarer Nähe sind ausreichend Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen verfügbar. Fußläufig erreichbare Busverbindungen erleichtern die Mobilität, während vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sich in direkter Umgebung befinden. Fernstraßen: A44 B227 Buslinien: 772 SB 19 Supermärkte: Lidl, Westfalenstraße 24 Netto Marken-Discount, Hauptstraße 181 Akzenta, Westfalenstraße 24 Restaurants: Restaurant Blattwerk, Parkstraße 38 Trattoria Smiley, Hauptstraße 80 Esskapaden, Hauptstraße 194 Krankenhaus: Helios Klinikum Niederberg, Robert-Koch-Straße 2, 42549 Velbert Naherholung: Vogelsachbangtal

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Número de propiedad: 23013189 - 42579 Heiligenhaus – Hetterscheidt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com