

**Heiligenhaus**

# Casa unifamiliar independiente con apartamento anexo

**Número de propiedad: 25250013**



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

**PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

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

Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## De un vistazo

Número de propiedad	25250013	Precio de compra	580.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Características	Terraza, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1965		

Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	11.08.2026	Consumo de energía final	169.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



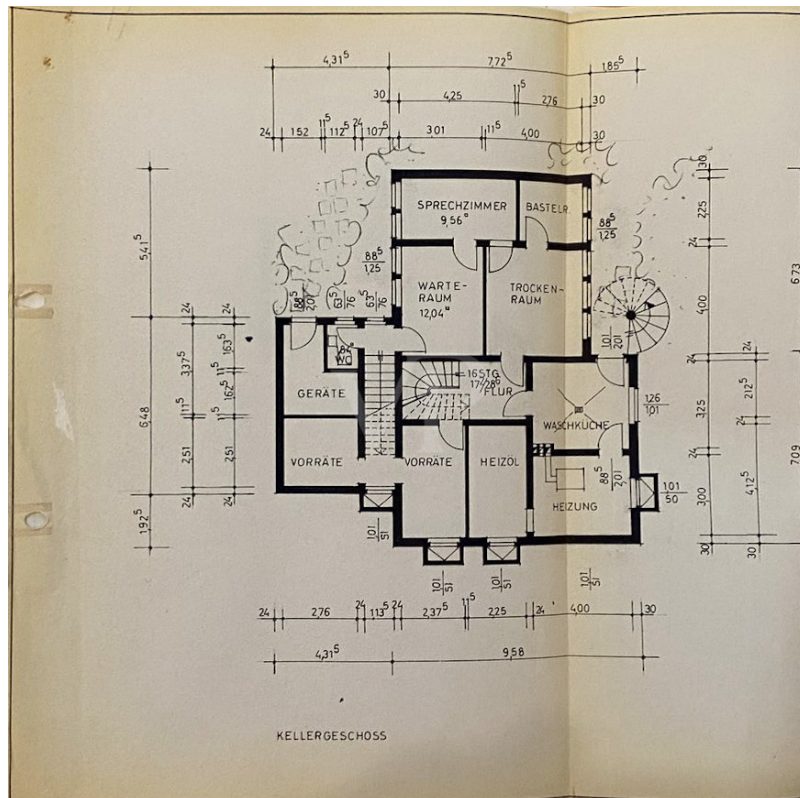
Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

# Planos de planta





**Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Una primera impresión

Bienvenido a una oferta excepcional en la categoría de vivienda unifamiliar con apartamento independiente. Esta propiedad impresiona por su generosa distribución y sus múltiples posibilidades de uso. Construida en 1965, la casa ofrece aproximadamente 200 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una amplia parcela de unos 720 m<sup>2</sup>. El espacio habitable está ingeniosamente aprovechado, con un total de siete habitaciones, cuatro de las cuales se utilizan como dormitorios. Esta abundancia de habitaciones ofrece amplio espacio para familias de cualquier tamaño y numerosas posibilidades de diseño individual. Una característica destacada es el apartamento independiente en alquiler, que incluye cocina, baño, dormitorio y salón. La casa cuenta con una distribución lógica que proporciona amplio espacio para las distintas zonas de estar y de dormir. Los cuatro dormitorios son ideales como dormitorios principales, habitaciones infantiles o habitaciones de invitados. Esto crea un concepto de vida armonioso que satisface las necesidades de una familia numerosa o de personas que necesitan varias habitaciones. Otro punto a destacar de esta propiedad es el amplio terreno que linda con un campo. La zona exterior de aproximadamente 720 m<sup>2</sup> ofrece espacio para diversas actividades. Ideal para amantes de la jardinería que desean dar rienda suelta a su creatividad o para familias que desean crear un espacio exterior seguro para sus hijos. La casa se encuentra en una zona tranquila y bien comunicada, con fácil acceso a la naturaleza y a los servicios urbanos. Tiendas de artículos de primera necesidad, colegios e instalaciones de ocio están a poca distancia. El transporte público y las principales conexiones por carretera garantizan una excelente flexibilidad y movilidad. Invitamos a los compradores potenciales a descubrir las numerosas ventajas y posibilidades que ofrece esta propiedad. Una visita personal les permitirá apreciar plenamente su amplitud y sus posibles usos. Estamos disponibles en cualquier momento para proporcionarle más información y concertar una cita para visitarla. Aproveche esta oportunidad para conocer mejor

esta atractiva propiedad.

**Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0

E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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