

Heiligenhaus

# Maison individuelle avec studio indépendant

*CODE DU BIEN: 25250013*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 720 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## En un coup d'œil

|                       |            |                              |                                                                           |
|-----------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25250013   | Prix d'achat                 | 580.000 EUR                                                               |
| Surface habitable     | ca. 200 m² | Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Pièces                | 9          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher    | 5          |                              |                                                                           |
| Salles de bains       | 2          | Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |
| Année de construction | 1965       |                              |                                                                           |

**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.08.2026 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 169.80 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2013                                        |



CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

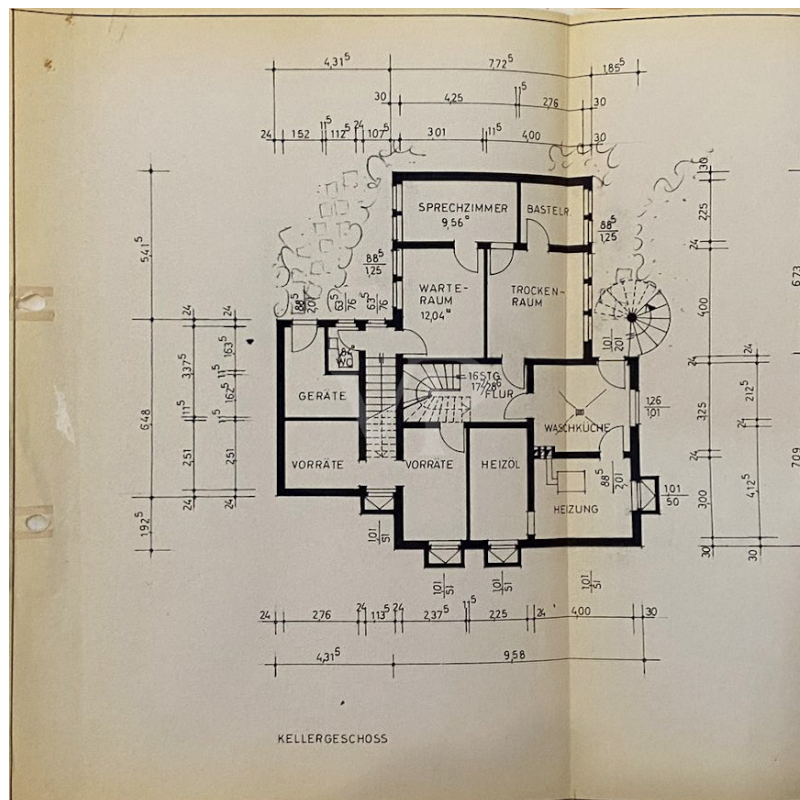
## La propriété

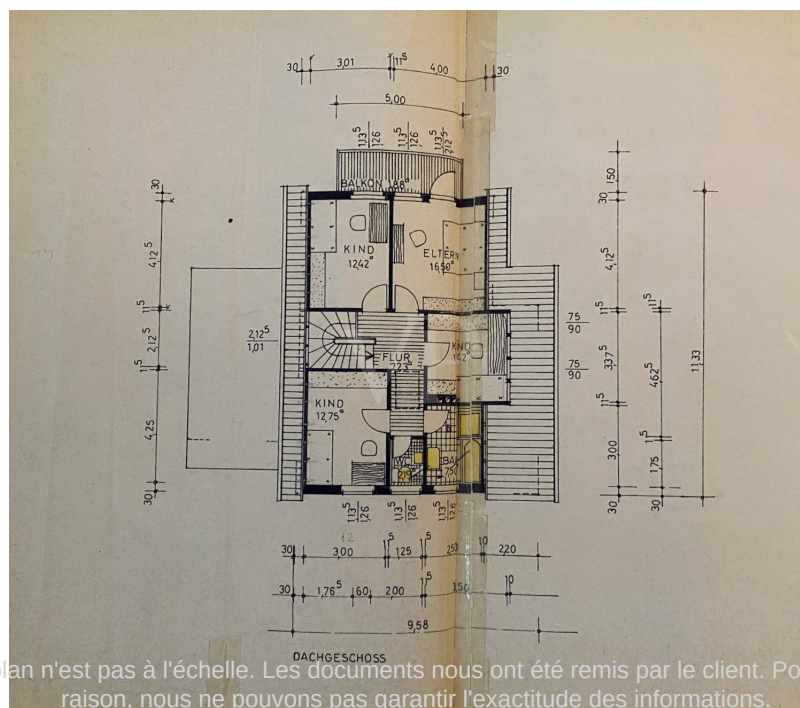
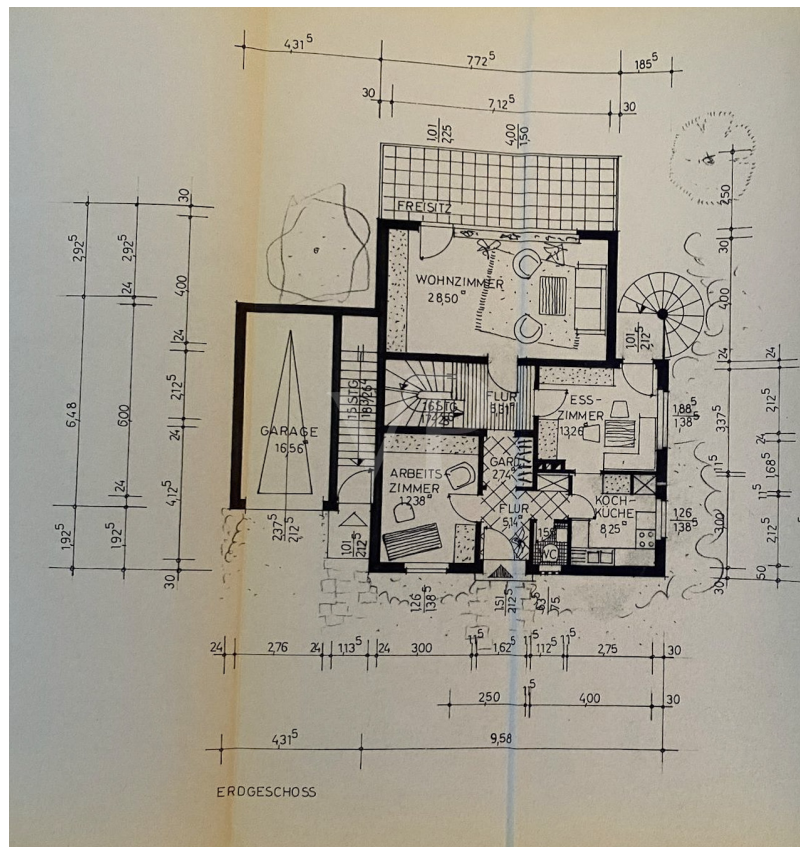




**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

# Plans d'étage





**DACHGESCHÖSS**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Une première impression

Bienvenue dans cette offre exceptionnelle de maison individuelle avec appartement indépendant. Cette propriété séduit par son agencement généreux et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Construite en 1965, la maison offre environ 200 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain spacieux d'environ 720 m<sup>2</sup>. L'espace de vie est intelligemment optimisé et comprend sept pièces, dont quatre chambres. Cette abondance de pièces offre un espace confortable pour les familles de toutes tailles et de nombreuses possibilités de personnalisation. L'appartement indépendant, actuellement loué, constitue un atout majeur : il comprend une cuisine, une salle de bains, une chambre et un salon. La maison bénéficie d'une disposition logique qui offre un espace généreux pour les différents espaces de vie et de couchage. Les quatre chambres sont idéales comme suites parentales, chambres d'enfants ou chambres d'amis. Ceci crée un concept de vie harmonieux qui répond aux besoins d'une famille nombreuse ou de personnes seules ayant besoin de plusieurs pièces. Autre point fort de cette propriété : le vaste terrain bordant un champ. L'espace extérieur d'environ 720 m<sup>2</sup> offre un espace propice à diverses activités. Idéale pour les passionnés de jardinage désireux d'exprimer leur créativité, ou pour les familles souhaitant aménager un espace extérieur sécurisé pour leurs enfants, cette maison est située dans un quartier calme et bien desservi, offrant à la fois la proximité de la nature et un accès facile aux commodités urbaines. Commerces de proximité, écoles et installations de loisirs sont facilement accessibles. Les transports en commun et les axes routiers principaux garantissent une excellente mobilité. Nous invitons les acheteurs potentiels à découvrir par eux-mêmes les nombreux atouts et possibilités de cette propriété. Une visite vous permettra d'apprécier pleinement ses volumes et son potentiel. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations et organiser une visite. Saisissez cette opportunité de mieux connaître cette charmante propriété.

CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alina Karla

---

Poststraße 9, 42551 Velbert

**Tel.:** +49 2051 - 60 39 14 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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