

**Heiligenhaus**

?????????????? ?? ??????????? ??? ?? ???????

???????? ??????: 25250013



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

???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ????????: 720 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ??? ????

????????? ??????????	25250013
???????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
?????????	9
???????????	5
???????????	2
????? ????????????	1965

????? ????????	580.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	?????????, ??????????

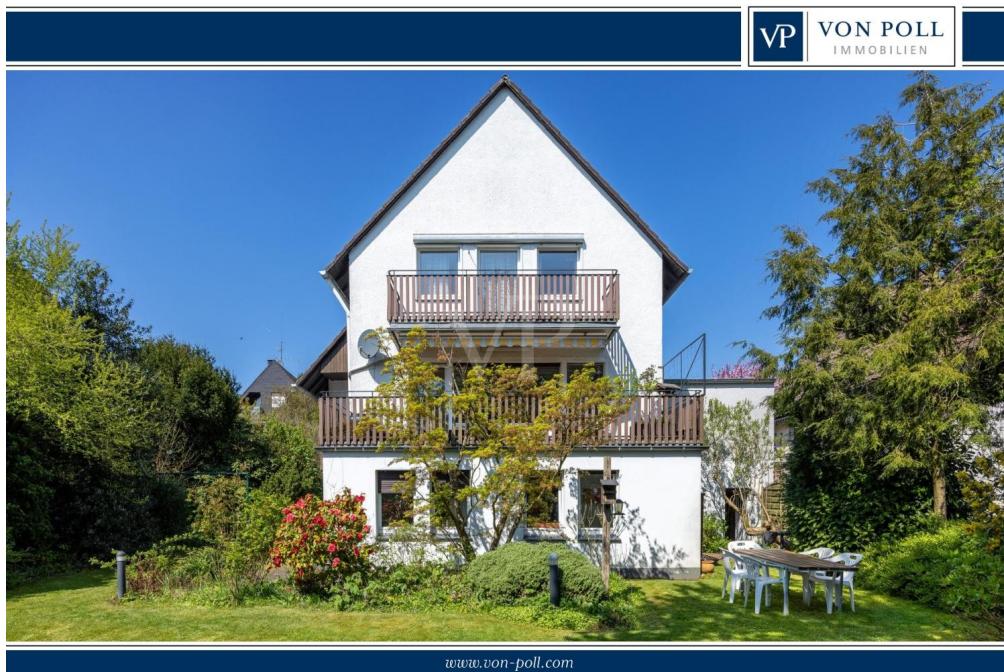
????????? ??????????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## ????????????? ??????????

????? ????????????	??????	VERBRAUCH
?????????????	11.08.2026	
???????????????		169.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		
???????????		F
???????????????		
???????????		
???????????		
????? ????????????	2013	
????????? ?? ??		
???????????		
???????????????		

???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



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



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

???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



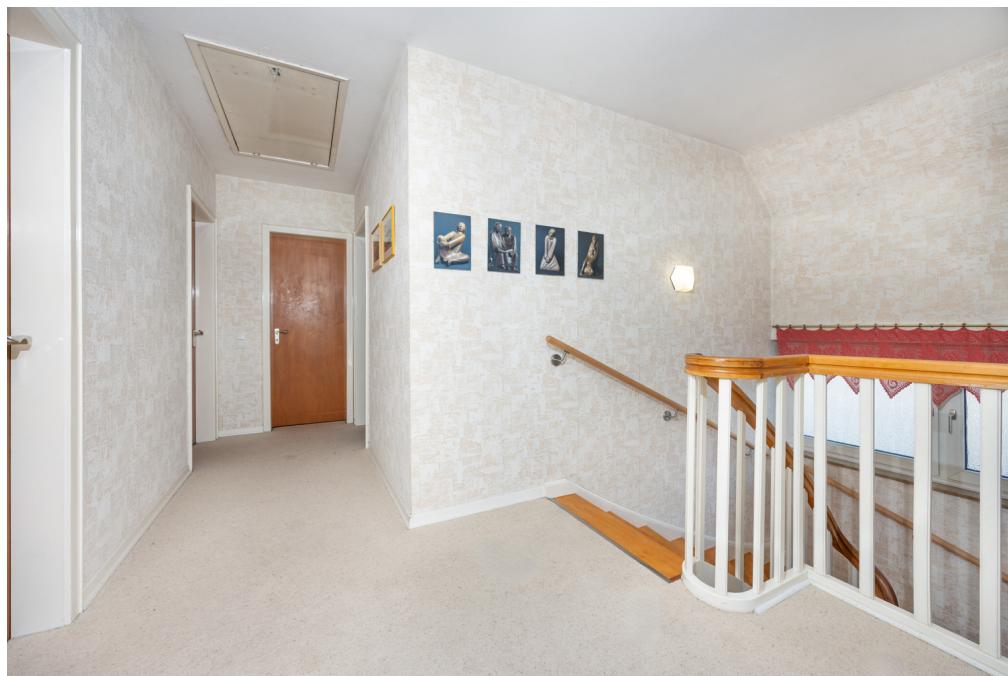
???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



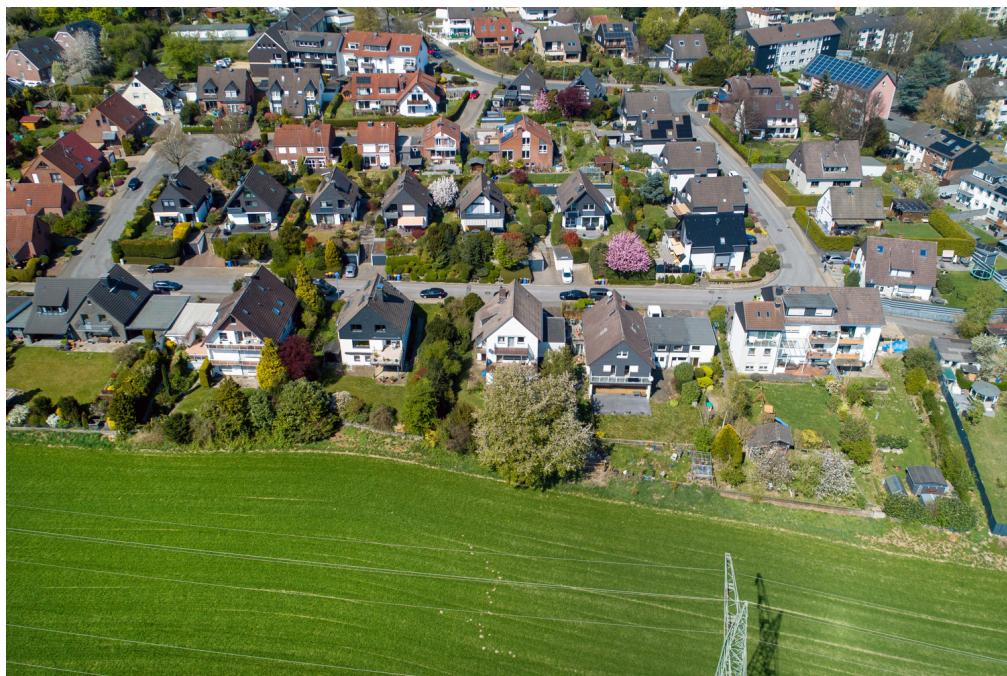
???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

?? ???????



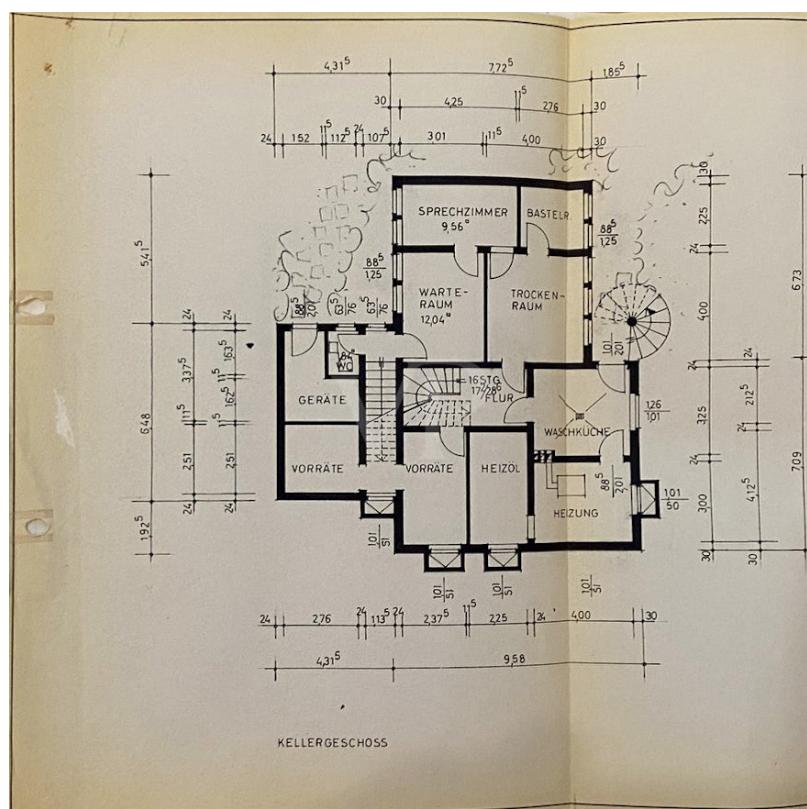
???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

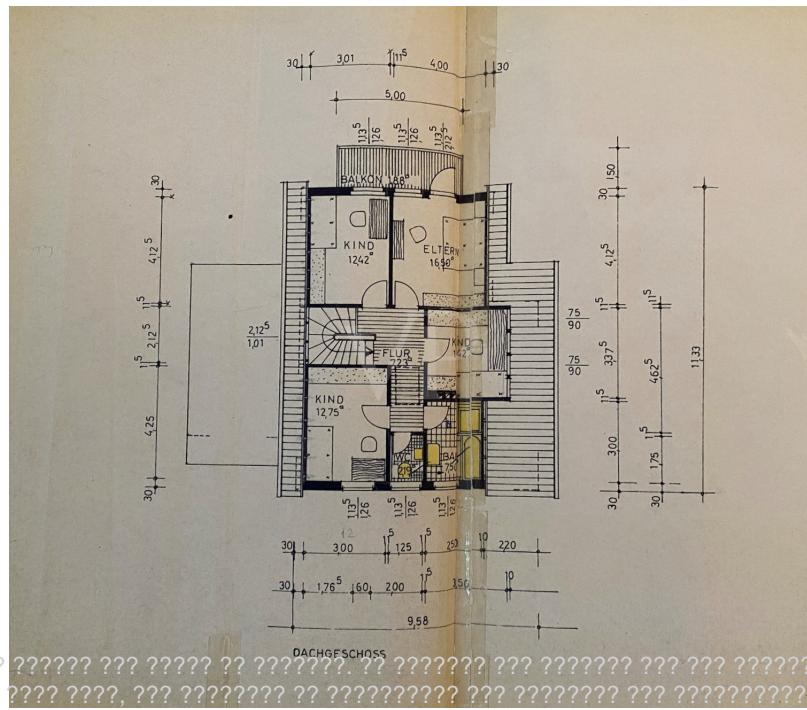
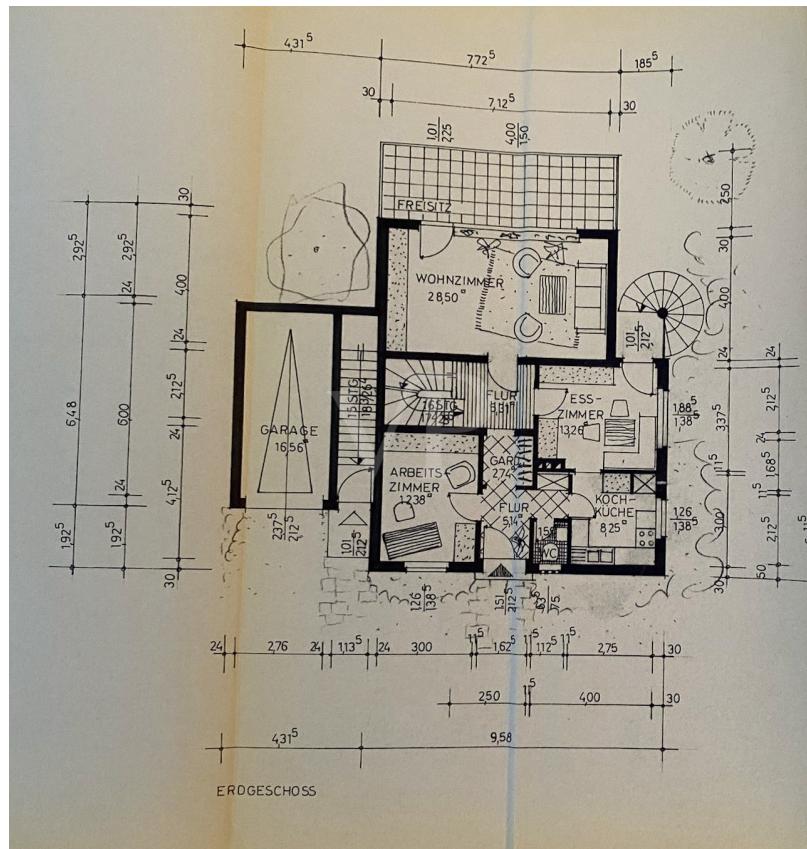
?? ???????



???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

??????





???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

????????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?? ??? ??????????????  
????????????? ???????????????. ???? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ???????. ?????? ?? 1965, ??  
????? ?????????? 200 ?.?. ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????  
????? 720 ?.?. ? ?????? ?????????? ?????????????? ???????. ??????, ?????????????? ?? ???  
????? ??? ??????, ??????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ???????????. ???  
? ?????? ?????????? ??????? ?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????  
????????? ??? ?????????? ??????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ???????. ??? ?????? ?????????? ??  
????????? ??????, ???????, ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ???????????. ?? ???  
????????? ?????? ??????? ?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ??????  
?????????, ???????, ??????? ? ?????? ?????? ???????????. ??? ?????????? ??  
????????? ??? ??????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??  
????? ??? ?????????? ?????? ???????. ??? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ???????. ?  
????????? ?????? ?????? 720 ?.?. ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ??????????  
?????????????. ??????? ?? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ??????????????  
?? ?????????????? ?? ??? ?? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??  
????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ??? ?????? ??  
????? ?????????? ??????, ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ??  
????? ?????? ?????? ??????. ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????, ??????  
?? ?????????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ???????. ?? ??????????  
????????? ??? ?? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????  
????????? ??? ???????????. ?? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ??  
????? ?? ???????. ??? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?? ???  
????????? ??? ?? ?????? ?????? ???????. ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ???  
??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ??  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ???????. ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ???  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ???????. ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ???  
??????????. ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ??????  
?? ?????????? ?? ??????.

????????? ??????????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

????????????????? ??? ????????

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

????????? ??????????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

???? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Alina Karla

---

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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