

Heiligenhaus

# Különálló családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25250013



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

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 720 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Áttekintés

VP azonosító	25250013	Vételár	580.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1965	Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	11.08.2026	Végso energiafogyasztás	169.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



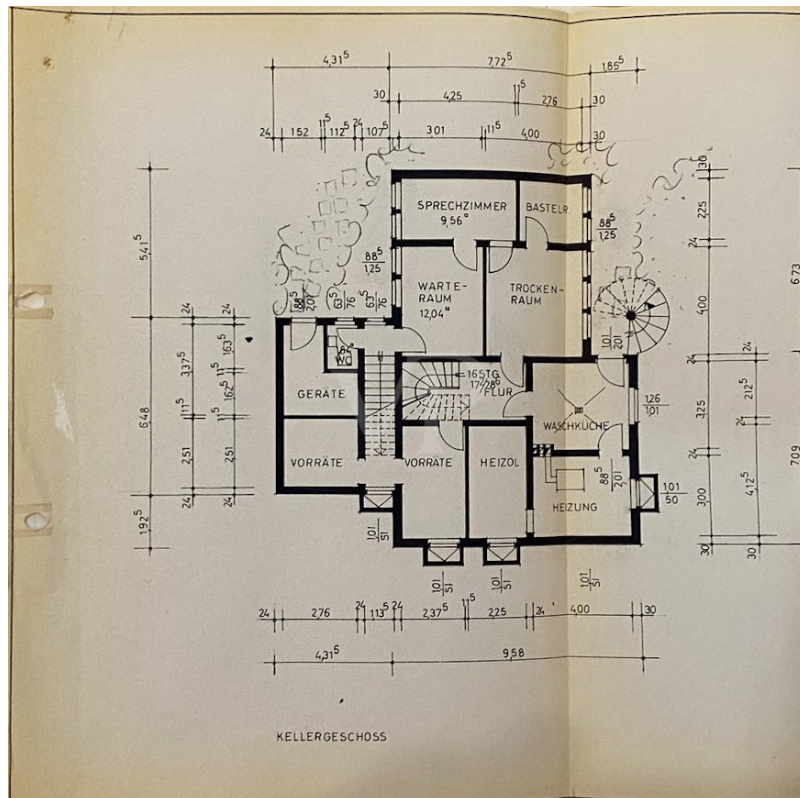
VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

# Alaprajzok





**VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Az első benyomás

Üdvözljük egy kivételes ajánlatban, amely egy különálló apartman kategóriájú családi ház. Ez az ingatlan nagyvonalú elrendezésével és számos felhasználási lehetőségével lenyugózó. Az 1965-ben épült ház körülbelül 200 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy tágas, körülbelül 720 m<sup>2</sup>-es telken. A lakótér okosan van kihasználva, összesen hét szobából áll, amelyek közül négy hálószobaként szolgál. Ez a rengeteg szoba bőséges helyet biztosít bármilyen méretű család számára, és számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra. Különös vonzereje a bérelhető különálló lakás, amely konyhát, fürdőszobát, hálószobát és nappalit foglal magában. A ház logikus elrendezésű, amely rengeteg helyet biztosít a különböző lakó- és hálórészek számára. A négy hálószoba ideális fő hálószobának, gyerekszobának vagy vendégszobának. Ez egy harmonikus lakhatási koncepciót teremt, amely kielégíti egy nagycsalád vagy több szobát igénylő egyének igényeit. Az ingatlan további vonzereje a mezővel határos nagyméretű telek. A körülbelül 720 m<sup>2</sup>-es kültéri terület számos tevékenységhez kínál teret. Ideális a kertészkedés szerelmeseinek, akik ki akarják szabadítani kreativitásukat, vagy azoknak a családoknak, akik biztonságos kültéri teret szeretnének létrehozni gyermekeik számára. A ház egy csendes, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező környéken található, közel a természethez és könnyen megközelíthető a városi szolgáltatások. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló üzletek, iskolák és szabadidős létesítmények könnyen elérhetők. A tömegközlekedés és a fontos közúti kapcsolatok kiváló rugalmasságot és mobilitást biztosítanak. A potenciális vásárlókat arra biztatjuk, hogy saját szemükkel győződjenek meg az ingatlan számos előnyéről és lehetőségéről. A személyes megtekintés teljes képet ad a tágasságról és a lehetséges felhasználási módokról. Bármikor rendelkezésre állunk további információkkal és időpont-egyeztetéssel. Használja ki a lehetőséget, hogy jobban megismerje ezt a vonzó ingatlant.

**VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alina Karla**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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