

Heiligenhaus

# Casa unifamiliare indipendente con appartamento per nonni

Codice oggetto: 25250013



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25250013</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>580.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>		
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1965</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Balcone</b>

Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.08.2026</b>	Consumo finale di energia	<b>169.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2013</b>

Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



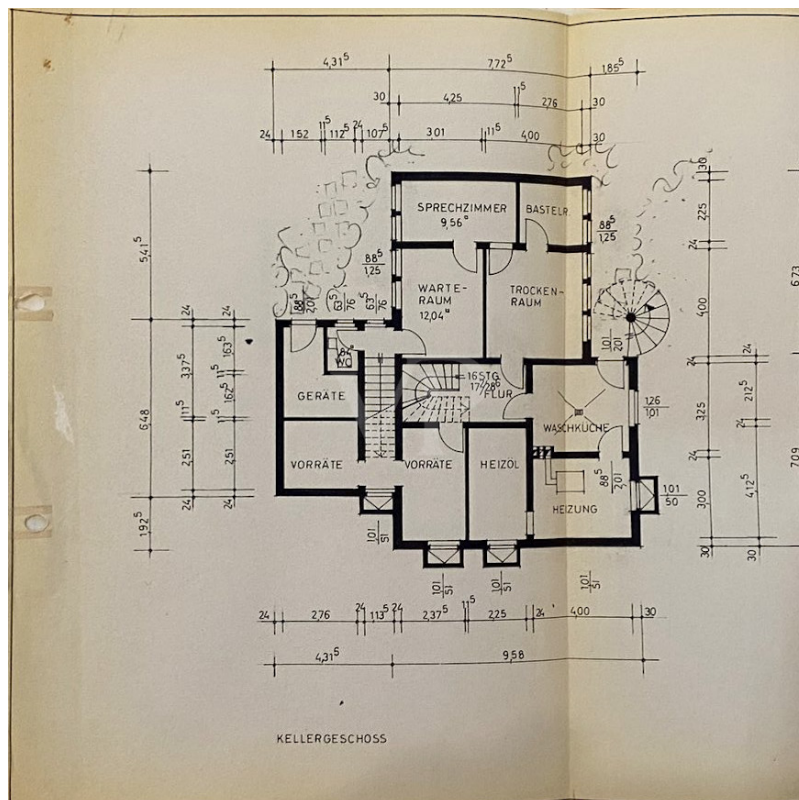
Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus

## Planimetrie





**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## Una prima impressione

Benvenuti a un'offerta eccezionale in una casa unifamiliare con appartamento indipendente. Questa proprietà colpisce per la sua generosa disposizione e le numerose possibilità di utilizzo. Costruita nel 1965, la casa offre circa 200 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 720 m<sup>2</sup>. Lo spazio abitativo è sapientemente sfruttato, comprendendo un totale di sette stanze, quattro delle quali sono adibite a camere da letto. Questa abbondanza di stanze offre ampio spazio per famiglie di qualsiasi dimensione e numerose possibilità di personalizzazione. Un punto di forza particolare è l'appartamento indipendente in affitto, che comprende cucina, bagno, camera da letto e soggiorno. La casa vanta una disposizione razionale che offre ampio spazio per le diverse zone giorno e notte. Le quattro camere da letto sono ideali come camere da letto padronali, camerette o camere per gli ospiti. Questo crea un concetto abitativo armonioso che soddisfa le esigenze di una famiglia numerosa o di singoli individui che necessitano di più stanze. Un altro punto di forza di questa proprietà è l'ampio terreno confinante con un campo. L'area esterna di circa 720 m<sup>2</sup> offre spazio per una varietà di attività. Ideale per gli amanti del giardinaggio che desiderano liberare la propria creatività o per le famiglie che desiderano creare uno spazio esterno sicuro per i propri bambini. La casa è situata in una zona tranquilla ma ben collegata, offrendo sia la vicinanza alla natura che un facile accesso ai servizi urbani. Negozi per le necessità quotidiane, scuole e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. I trasporti pubblici e i principali collegamenti stradali garantiscono un'eccellente flessibilità e mobilità. I potenziali acquirenti sono invitati a verificare di persona i numerosi vantaggi e le possibilità offerte da questa proprietà. Una visita di persona fornirà un'idea completa degli spazi e dei potenziali utilizzi. Siamo disponibili in qualsiasi momento per fornire ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per la visita.Cogliete l'occasione per conoscere meglio questa affascinante proprietà.

**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25250013 - 42579 Heiligenhaus**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Alina Karla**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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