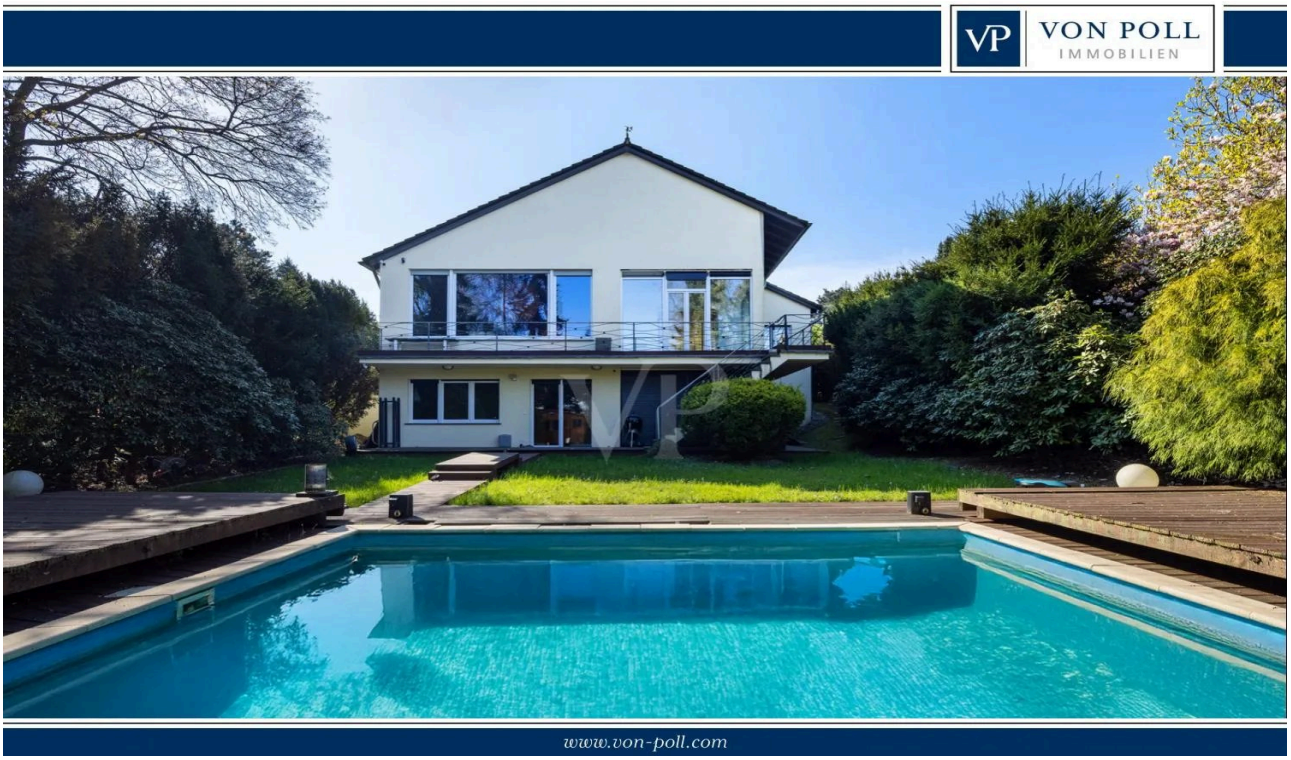
Heiligenhaus

# Lichtdurchflutete Architektenvilla mit Pool und großzügigem Gartenparadies

*Objektnummer: 24250039-2*




KAUFPREIS: 959.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 998 m²

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24250039-2 |
| Wohnfläche | ca. 230 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1968 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 959.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

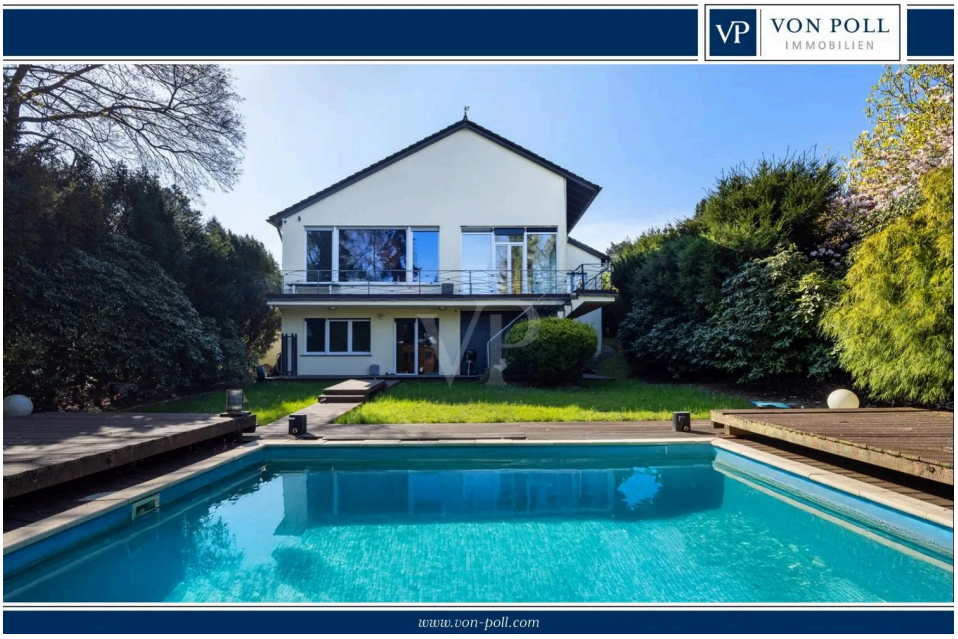
Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 80.1 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 11.02.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie






Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie

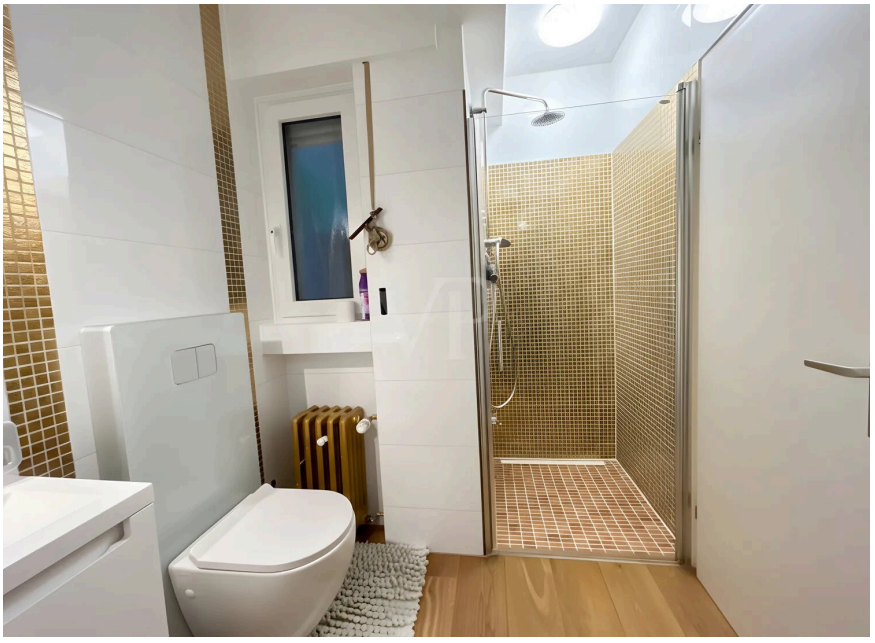




Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie





Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Die Immobilie



Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie wurde im Jahr 2016 vollständig saniert und präsentiert sich nun in einem erstklassigen Zustand. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m² verteilen sich vier Zimmer, darunter 2 geräumige Schlafzimmer, ein großzügiges Ankleidezimmer, zwei moderne Badezimmer und ein Gäste-WC. Ein weiterer wohnlich genutzter Raum im Dachgeschoss rundet das Angebot ab.
Das Familien-Ankleidezimmer besteht aus zwei ursprünglich separaten Räumen, die zu einem großzügigen Raum zusammengelegt wurden. Sollten Sie ein weiteres Zimmer benötigen, besteht die Möglichkeit, diese Räume wieder zu trennen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

Das Herzstück des Hauses bildet das beeindruckende Wohnzimmer mit einer Deckenhöhe von vier Metern, das viel Raum für individuelle Einrichtungsideen bietet. Die hochwertige Ausstattung wird durch edle Marmorböden sowie Echtholzböden aus Eiche ergänzt, die ein stilvolles Wohnambiente schaffen. Besonders hervorzuheben sind die 2016 erneuerten Fenster, die im Haus mit kugelsicherem Glas versehen sind, was neben Sicherheit auch für eine hervorragende Schalldämmung sorgt.
Eine videoüberwachte Alarmanlage bietet ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit in den eigenen vier Wänden.

Die Zentralheizung, betrieben durch eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2016 mit einem 4.500-Liter-Öltank, garantiert eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Photovoltaikanlage, die den energetischen Standard weiter hebt.

Das Grundstück misst ca. 998 m² und bietet umfangreiche Außenbereiche. Ein Highlight ist der ca. 6 Meter lange Pool, der durch eine Abdeckung geschützt ist und somit eine erweiterte Nutzungsdauer ermöglicht. Das Grundstück bietet viel Raum für Gartenliebhaber sowie zusätzliche Entfaltungsmöglichkeiten im Freien.
Das 2023 errichtete Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Equipment.
Von einem großzügigen Balkon genießen Sie direkten Zugang zum Garten, was Outdoor-Aktivitäten und gesellige Abende im Freien begünstigt.

Für zukünftige Erweiterungspläne steht ein weiterer Abteil im Dach bereit, der bereits gedämmt wurde und sich ideal für den Ausbau eignet.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen

und Freizeitangebote sind in der Umgebung verfügbar, was das Haus zu einem idealen Wohnsitz für Familien und Menschen macht, die Wert auf ein harmonisches Umfeld legen.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die bis ins Detail durchdacht sind. Es lädt Interessenten ein, die das besondere Augenmerk auf Qualität, Komfort und Raumangebot richten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße ca. 998 m²
- Wohnfläche ca. 230 m²
- Baujahr 1968
- Massivbau
- Zwei Badezimmer
- Ein Gäste-WC
- Verfügt über hochwertige Marmorböden und Echtholzböden aus Eiche
- 2016 vollumfänglich saniert
- Photovoltaikanlage
- Ölheizung von 2016 - 4.500L Öltank
- 4 Meter hohe Decken im Wohnzimmer
- Ausbaumöglichkeit eines weiteren Zimmers im Dach (wurde hierfür bereits gedämmt)
- Pool mit Abdeckung ca. 6m lang
- Fenster wurden 2016 getauscht - kugelsicheres Glas
- Großzügiger Balkon ermöglicht Gartenzugang
- Videoüberwachte Alarmanlage

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Alles zum Standort

Dieses Objekt bietet eine attraktive Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen Verbindungen nach Velbert, Ratingen und Essen, während S-Bahnhöfe in der Umgebung den Zugang zu den regionalen Netzen erleichtern. Die Autobahnen A44, A52 und A3 sind schnell erreichbar und gewährleisten kurze Fahrzeiten nach Düsseldorf, Essen und Köln sowie zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn.

Für Familien sind zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung vorhanden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in der Nähe. Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Wälder und Parks, Sportanlagen sowie kulturelle Angebote in den benachbarten Städten. Die Lage vereint Ruhe mit hervorragender Infrastruktur.

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24250039-2 - 42579 Heiligenhaus

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com