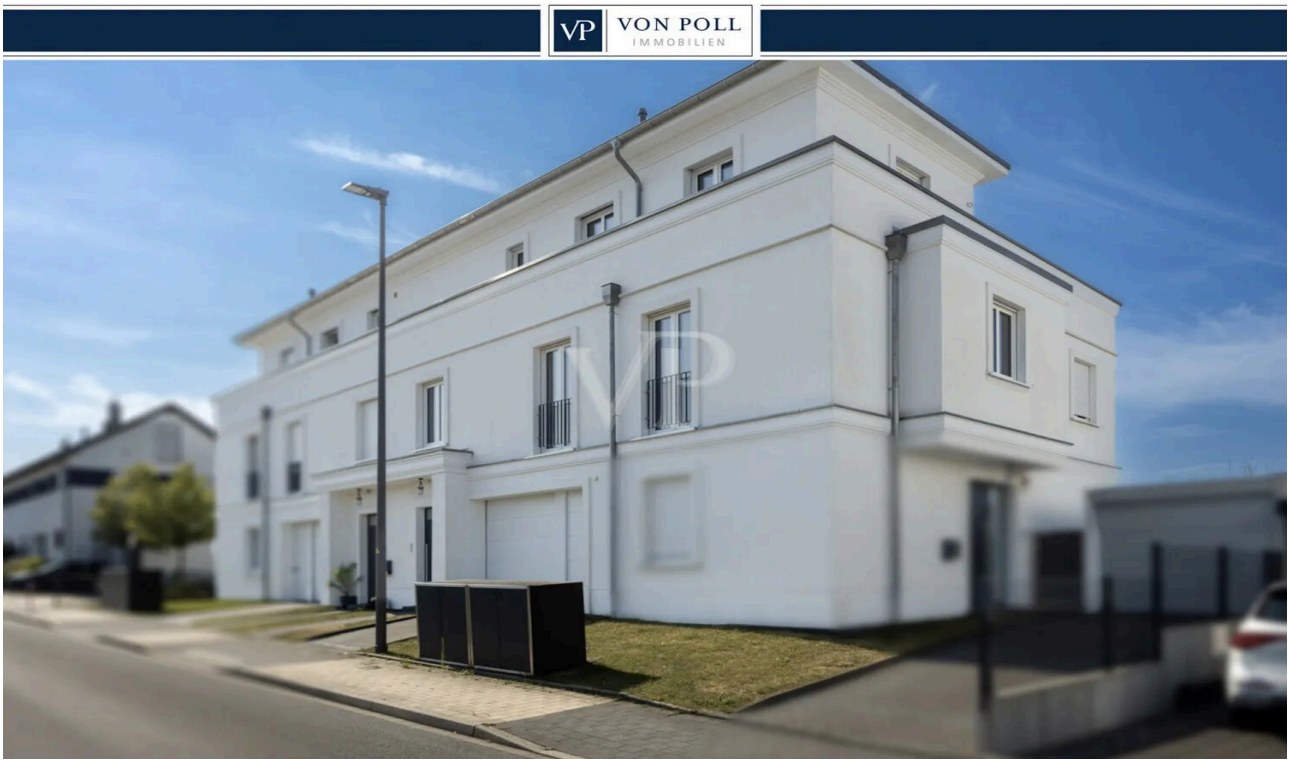
Heiligenhaus

Erstbezug – Modernes Wohnen nahe Golfclub Hösel

Objektnummer: 26250019



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

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

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	26250019
Wohnfläche	ca. 145 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

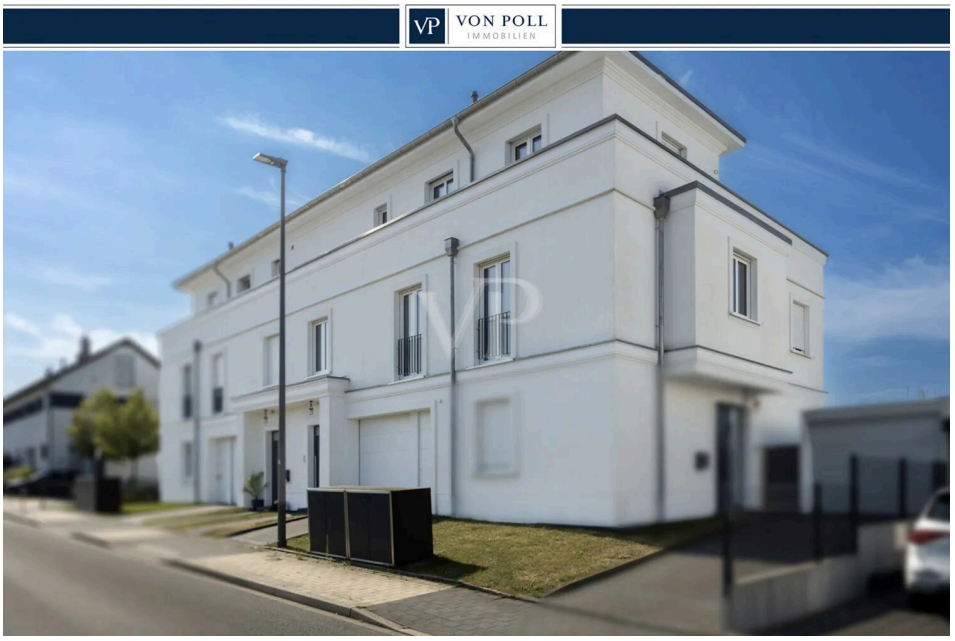
Auf einen Blick: Energiedaten

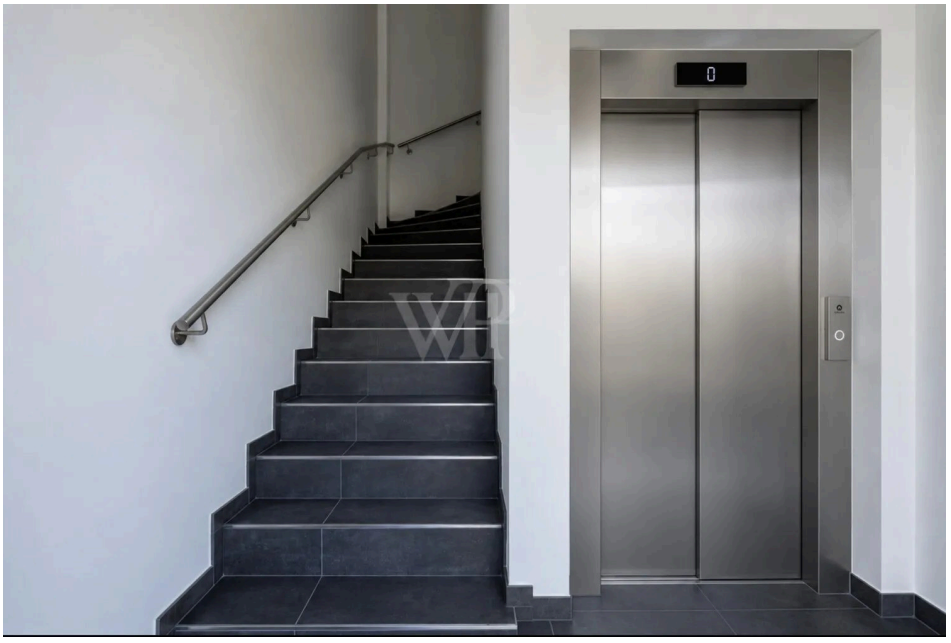
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2026

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

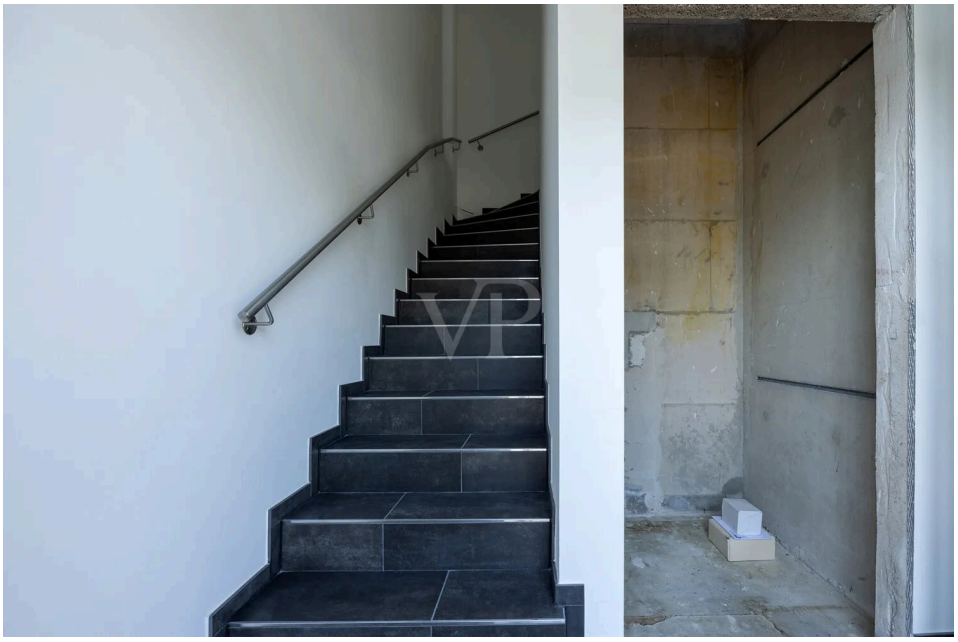
Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

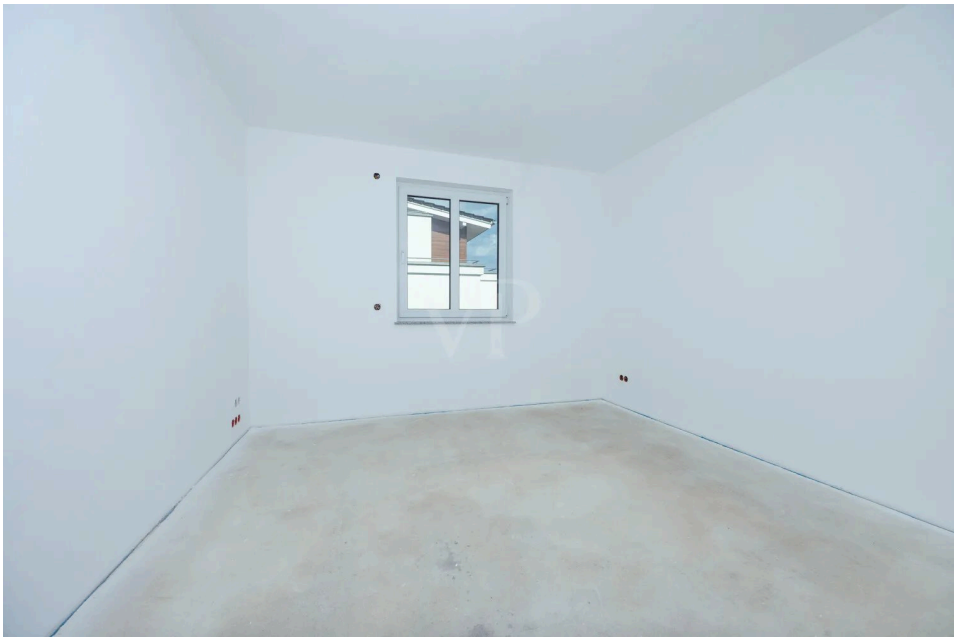
Die Immobilie

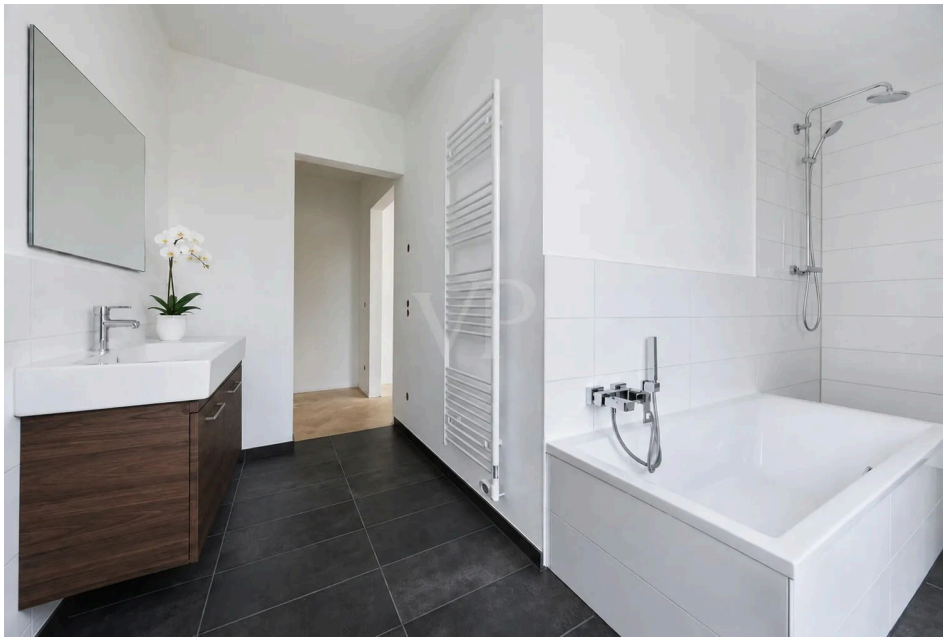




Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

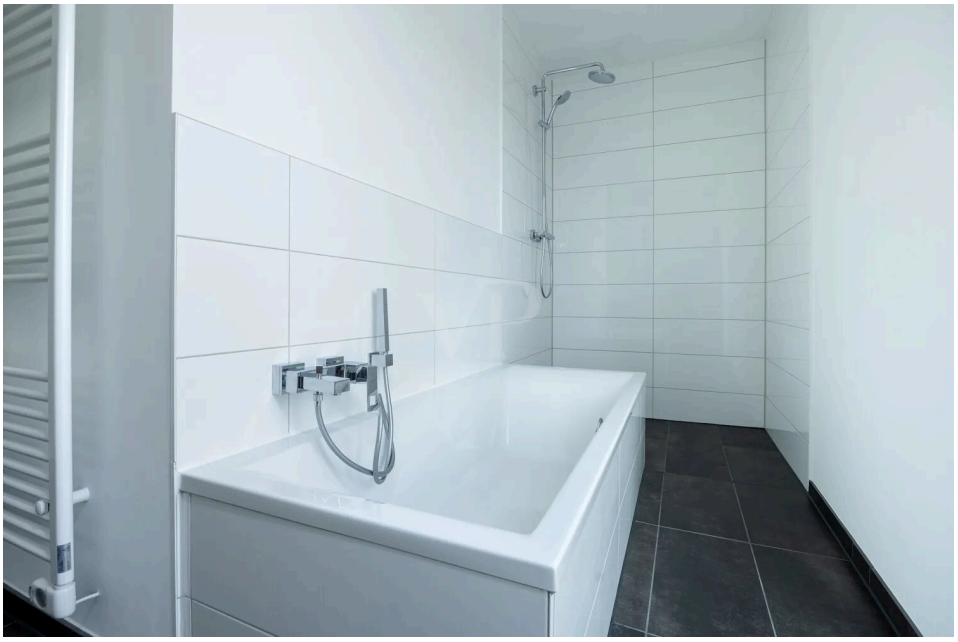
Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

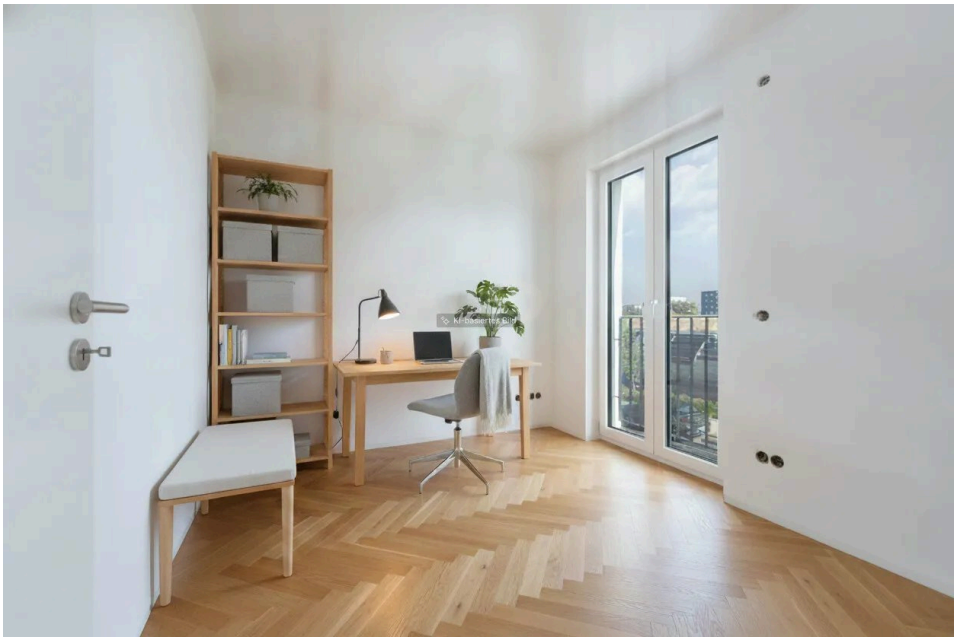
Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

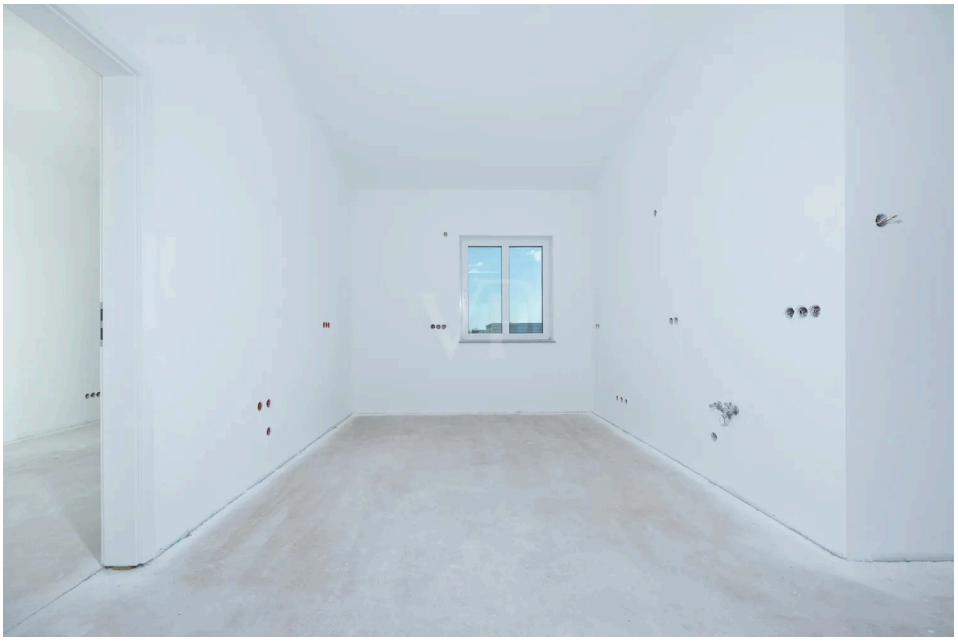
Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

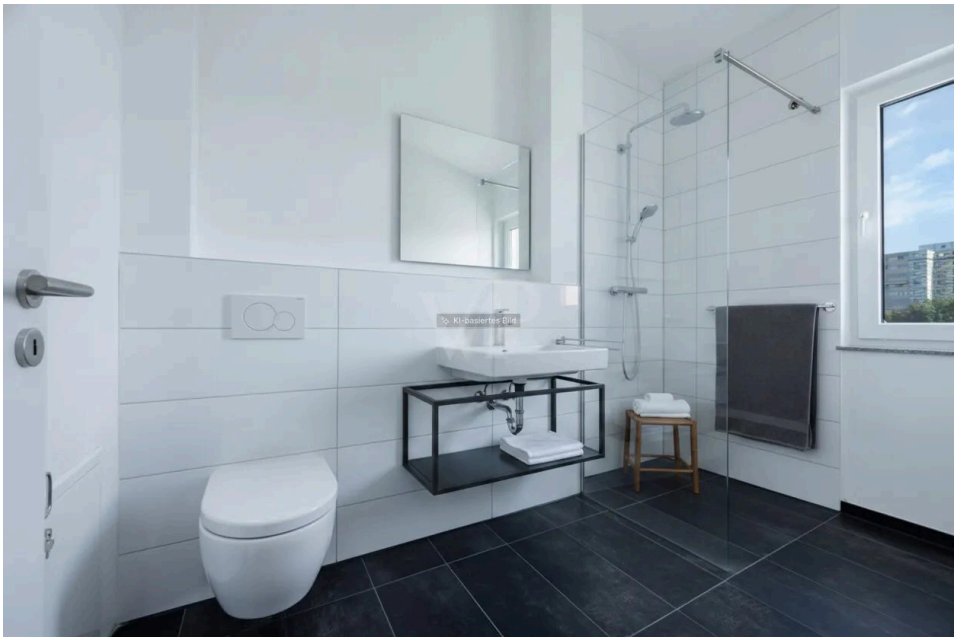




Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

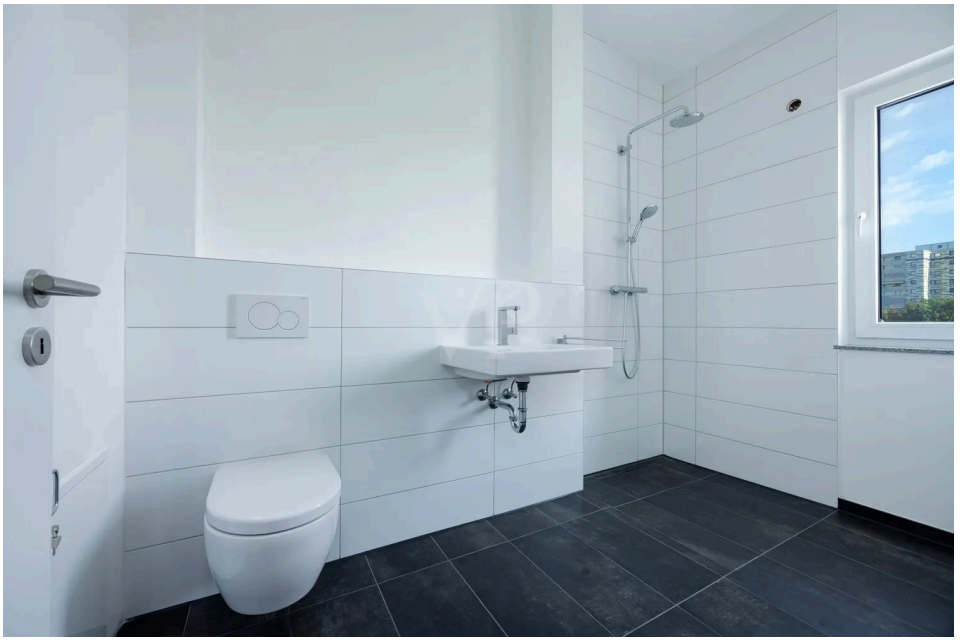
Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





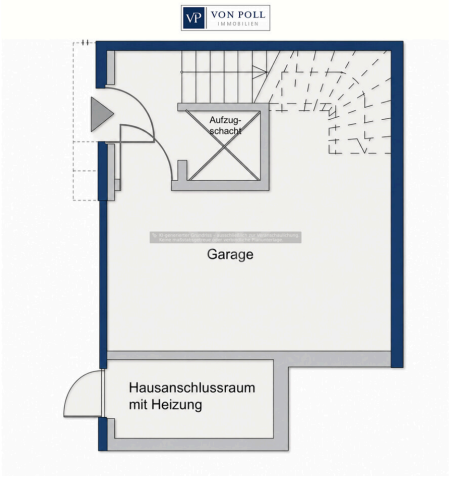
Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

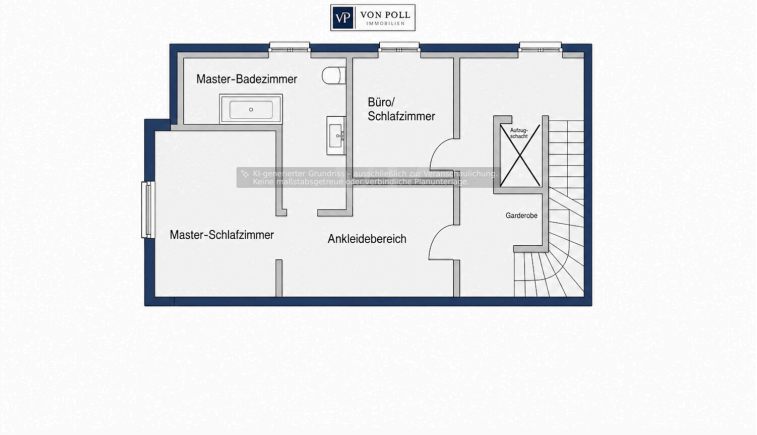
Die Immobilie



Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Penthouse mit ca. 145 m² Wohnfläche, das großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein besonderes Haus-im-Haus-Konzept miteinander verbindet. Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmern ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause.

Als Erstbezug präsentiert sich die Wohnung modern, hochwertig und bereit für die individuelle Gestaltung durch ihre zukünftigen Bewohner.
Ein besonderes Highlight sind die hellen und lichtdurchfluteten Räume, die in Verbindung mit dem großzügigen Grundriss ein offenes und angenehmes Wohngefühl schaffen. Im Dachgeschoss sorgt eine Raumhöhe von bis zu ca. 3,50 Metern zusätzlich für ein beeindruckendes Raumgefühl und unterstreicht den exklusiven Charakter des Penthouses.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit offen angrenzender Küche. Von hier aus entsteht ein fließender Übergang zwischen Wohnen, Kochen und dem Außenbereich. Die umlaufende Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Aufenthalts- und Ruhebereiche.

Die drei separaten Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien oder Personen jedes Alters, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Auch die Badezimmer überzeugen durch ihre großzügige und moderne Gestaltung. Hochwertige Fliesen, ausgewählte Keramik und moderne Armaturen schaffen ein stilvolles Ambiente. Handtuchheizkörper ergänzen die Ausstattung und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Eine weitere Besonderheit ist das Haus-im-Haus-Konzept. Die Aufteilung über drei Ebenen vermittelt ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung unterscheidet und ein hohes Maß an Eigenständigkeit bietet.
Für zusätzlichen Komfort ist bereits ein Aufzugschacht vorhanden. Dieser bietet die Möglichkeit, einen privaten Aufzug einzubauen und damit die einzelnen Wohnebenen komfortabel miteinander zu verbinden. Alternativ kann der vorhandene Schacht zu zusätzlichem Abstellraum umgebaut und entsprechend genutzt werden.

Zur Wohnung gehört außerdem eine private Einzelgarage mit innenliegendem, direktem Zugang. Dadurch gelangen Sie komfortabel und geschützt von der Garage in

den Wohnbereich – ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere im Alltag einen deutlichen Mehrwert bietet.

Auch technisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik. Eine Fußbodenheizung sorgt in den Wohnräumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung.
Die Trinkwassererwärmung wird durch eine solare Kollektorenanlage auf dem Dach unterstützt. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einer BUS-Verkabelung bereits für Smart-Home-Anwendungen vorbereitet. Ebenso bestehen vorbereitete Anschlüsse für eine Alarmanlage sowie für eine elektrische Markise.
Die dreifach verglasten und abschließbaren Fenster tragen zu Wohnkomfort und Sicherheit bei. Im 1. Obergeschoss stehen elektrische Rollläden zur Verfügung, während das Dachgeschoss mit elektrischen Raffstores ausgestattet ist.
Ein Anschluss an das Glasfasernetz ist möglich und schafft damit gute Voraussetzungen für leistungsfähige Internetverbindungen und modernes Arbeiten von zu Hause.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Penthouse-Wohnung zu überzeugen. Bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Ausstattung und Details

-Erstbezug
-Haus-im-Haus-Konzept
-Barrierefreies Wohnen möglich
-Aufzugschacht vorhanden, Möglichkeit Einbau Privataufzug oder Umbau zum Abstellraum möglich
-Private Einzelgarage mit innenliegendem, direktem Zugang zur Wohnung
-Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik
-Trinkwassererwärmung durch solare Kollektorenanlage auf dem Dach
-Fußbodenheizung
-Weichwasseranlage
-Smart Home vorbereitet durch BUS-Verkabelung
-Anschluss für eine Alarmanlage vorbereitet
-Anschluss für elektrische Markise
-Fenster dreifach verglast
-Abschließbare Fenster
-Elektrische Rollladen im 1.OG
-Elektrische Raffstores im Dachgeschoss
-Anschluss an Glasfasernetz möglich
-Hausgeld: ca. 370€ pro Monat zzgl. Rücklagen

Objektnummer: 26250019 - 42579 Heiligenhaus

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gefragten Wohnlage von Heiligenhaus. Das überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umfeld verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen, viel Grün und einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Damit bietet die Lage insbesondere für Familien attraktive Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag.

Gleichzeitig spricht das Wohnumfeld auch Paare, Best Ager und Senioren an, die Wert auf eine ruhige und angenehme Umgebung sowie eine gute Nahversorgung legen. Die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs tragen zu einem komfortablen und selbstständigen Wohnen auch im Alter bei.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat die Lage einiges zu bieten. Der nahegelegene Golfclub Hösel bietet mit seiner gepflegten Anlage attraktive Möglichkeiten für Golfsport und entspannte Stunden im Grünen. Ein Schwimmbad in der näheren Umgebung ergänzt das Freizeitangebot und bietet sowohl Familien als auch sportlich aktiven Bewohnern zusätzliche Möglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zentrale Lage von Heiligenhaus zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Die umliegenden Städte und wichtigen Wirtschaftsstandorte sind gut erreichbar. Davon profitieren Berufspendler ebenso wie Bewohner, die die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote der Region nutzen möchten.

Gleichzeitig lädt die grüne Landschaft des Niederbergischen Landes zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten in der Natur ein und bietet einen attraktiven Ausgleich zum Alltag.
Die gelungene Kombination aus guter Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einem naturnahen Wohnumfeld macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnlage für unterschiedliche Lebensphasen – von Paaren und Familien bis hin zu Menschen, die auch im Alter komfortabel, aktiv und in angenehmer Umgebung wohnen möchten.

Objektnummer: 26250019 - 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