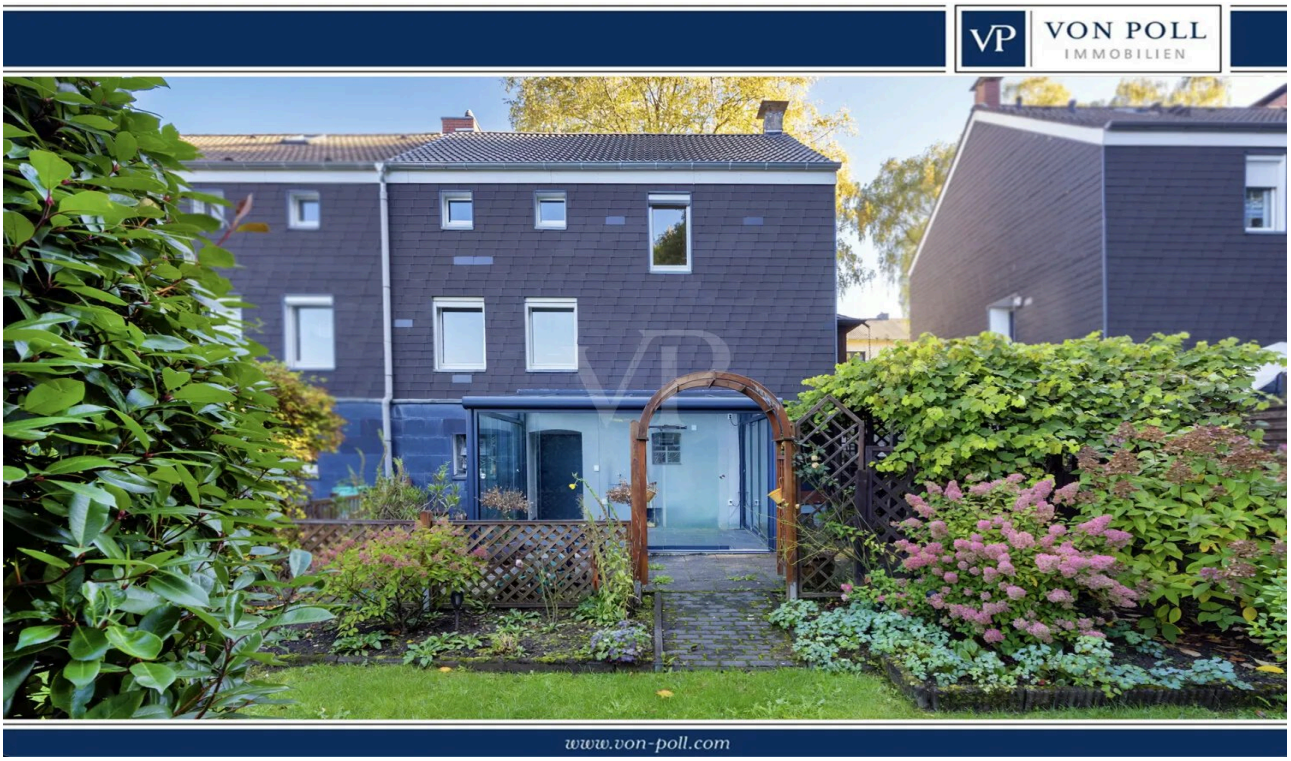
Heiligenhaus

Charaktervolle Doppelhaushälfte mit Wintergarten und sonnigem Rückzugsort

Objektnummer: 26250024



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 340 m²

Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

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

Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	26250024
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

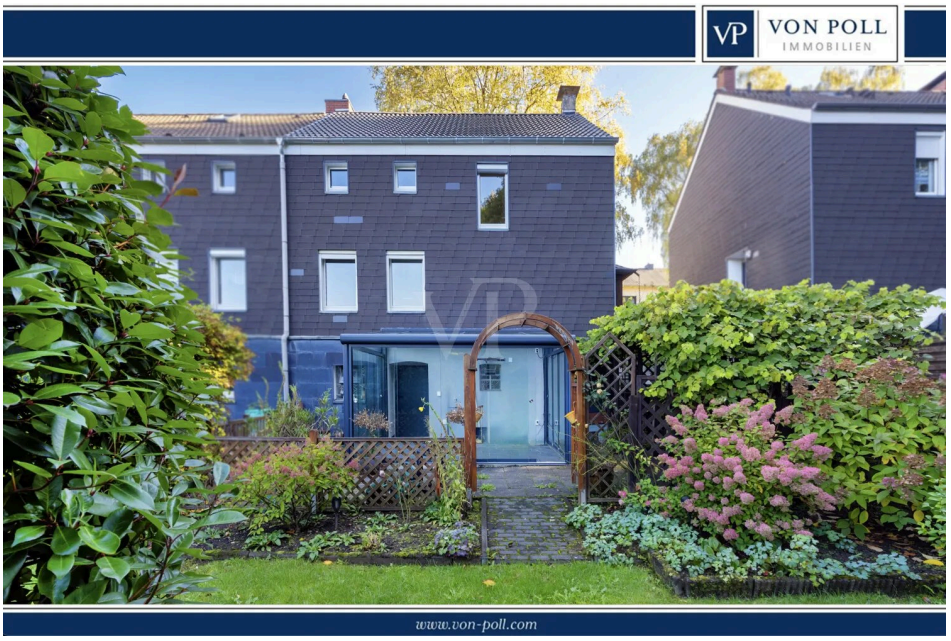
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

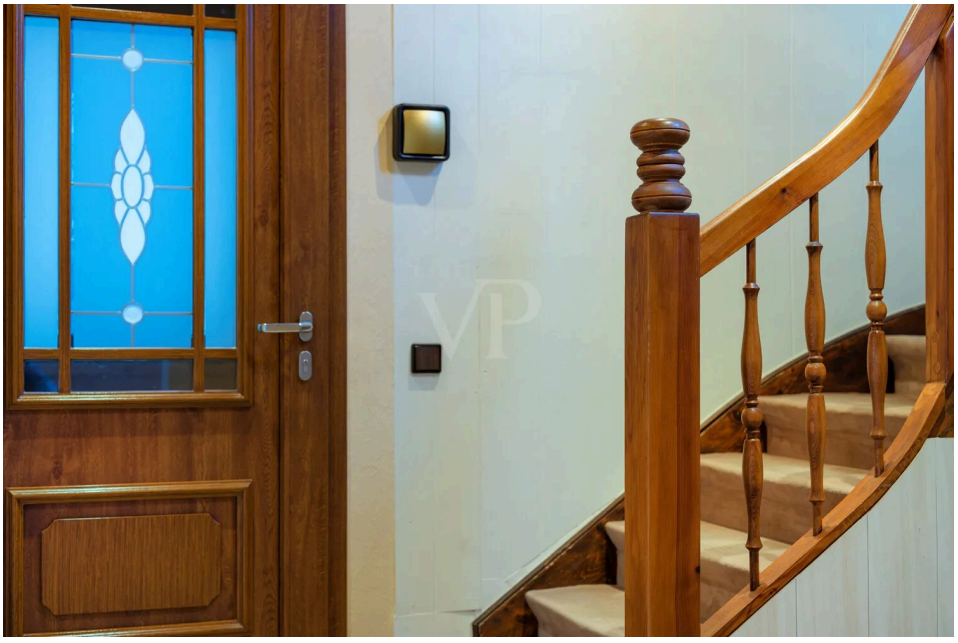




Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

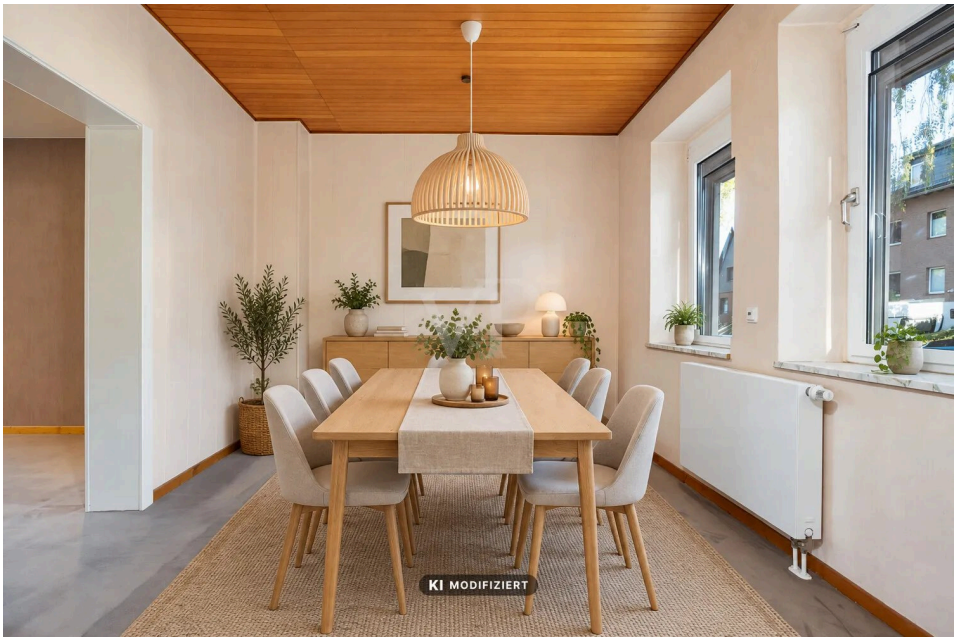




Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

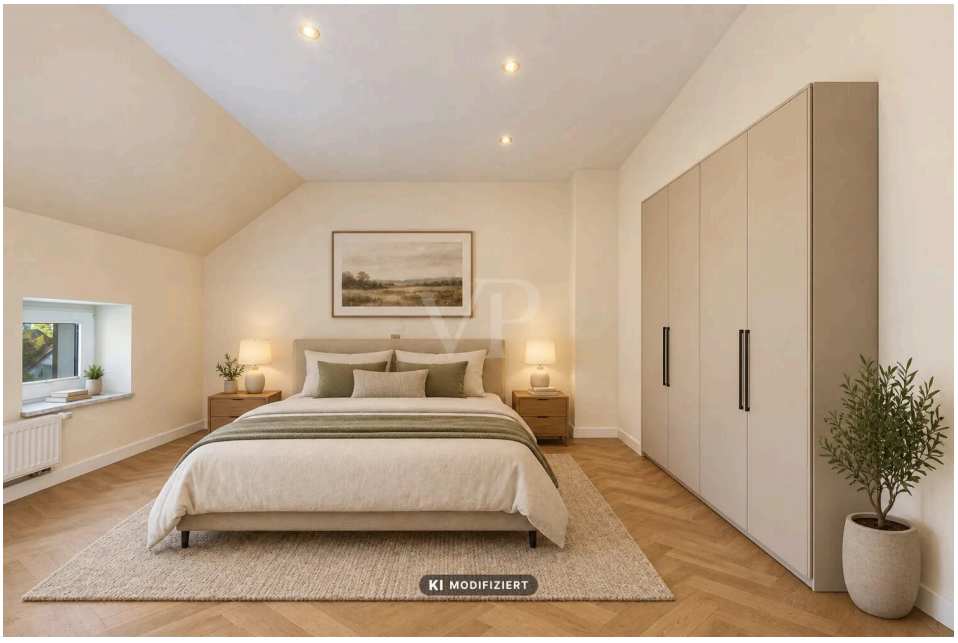




Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

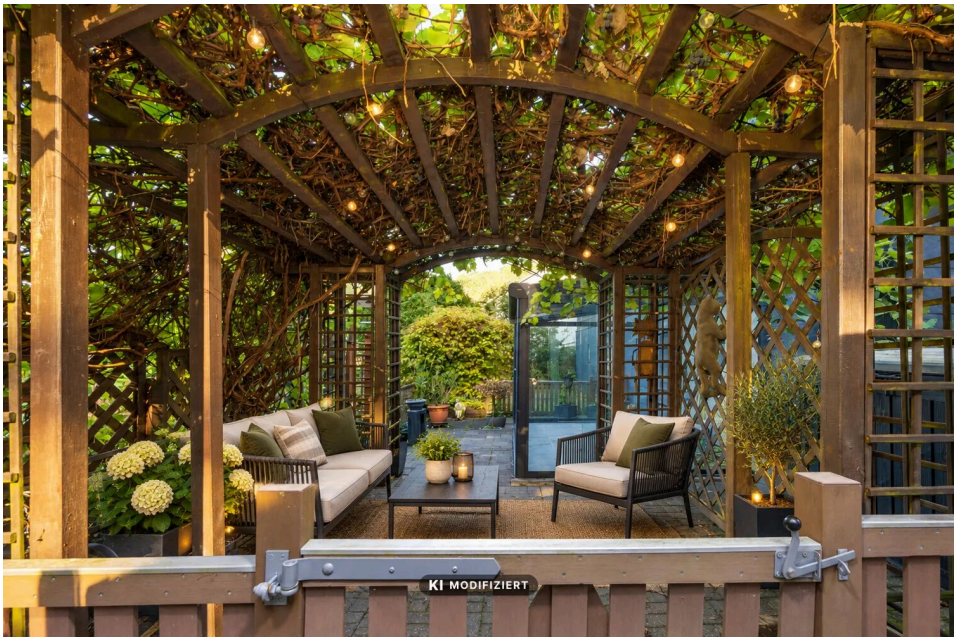




Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

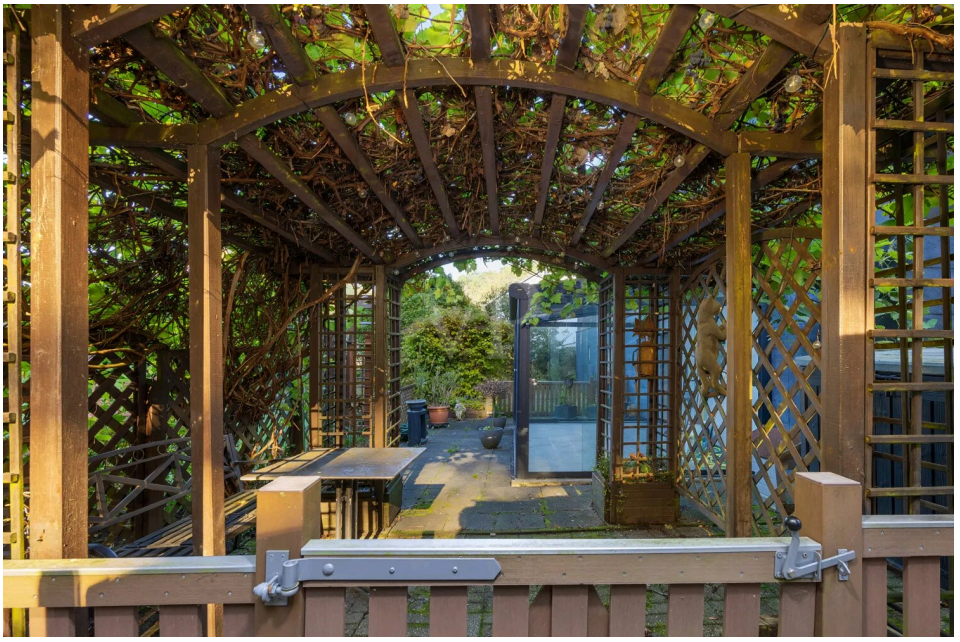
Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Die Immobilie

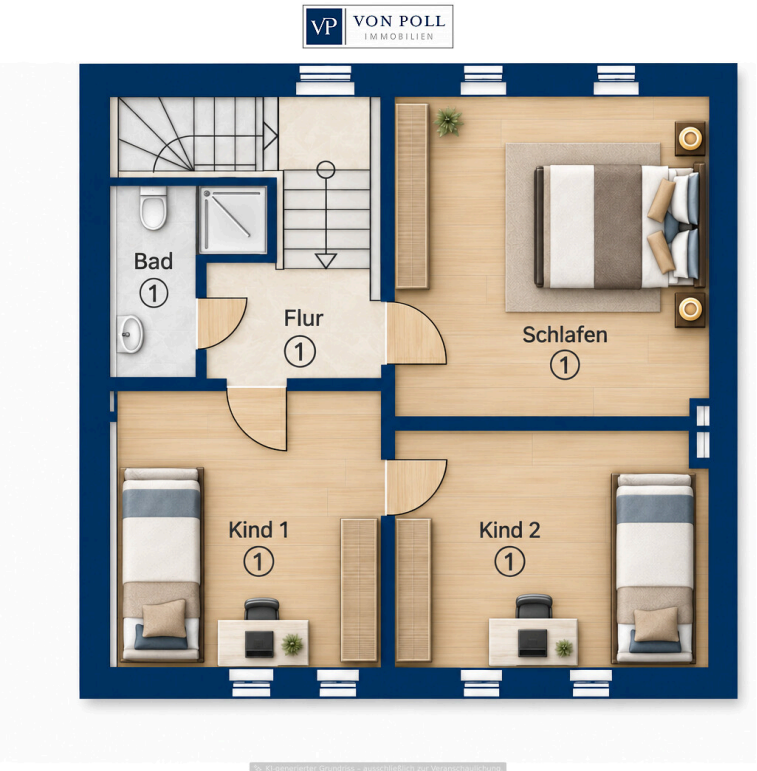


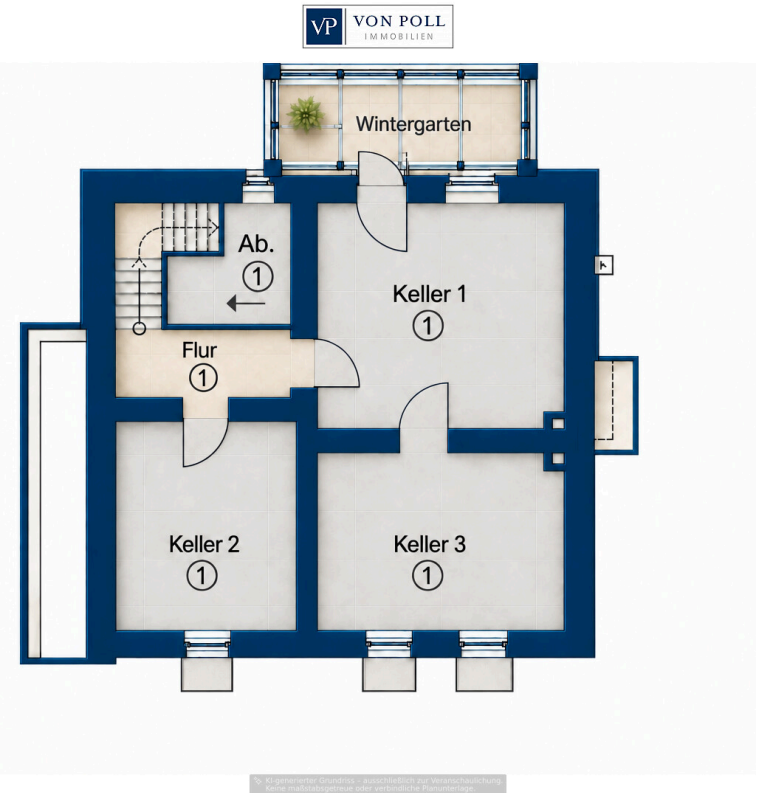


Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Bad
1
Flur
1
Schlafen
1
Kind 1
1
Kind 2
1
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


VON POLL IMMOBILIEN
Wintergarten
Ab.
1
Keller 1
1
Flur
1
Keller 2
1
Keller 3
1
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Ein erster Eindruck

Unweit von den pulsierenden Zentren der Stadt erhebt sich diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1900 mit einer Gelassenheit, die nur echte Substanz ausstrahlt. Schon beim Betreten des Hauses spürt man die Geschichte, die in den Wänden wohnt. Die neue Haustür mit Schließsystem setzt gleich am Eingang einen Akzent moderner Sicherheit, während sich dahinter auf etwa 100 Quadratmetern ein durchdachtes Raumgefühl entfaltet, das keine Ecke dem Zufall überlässt.

Fünf Zimmer verteilen sich auf die Ebenen, deren Grundstruktur den Geist der Zeit bewahrt hat und dennoch mit modernen Details überrascht. Die Übergänge zwischen den Wohnbereichen sind klar und angenehm, das Licht wandert je nach Tageszeit weich durch die Räume. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, in denen sich die Ruhe wie selbstverständlich einstellt. Im Obergeschoss lädt das Bad, 2019 neu gefliest und mit einer Dusche ausgestattet, zum Verweilen ein. Unten im Keller gibt es ein weiteres WC, das praktisch ergänzt, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Ein Wintergarten, 2022 ergänzt und mit einer Markise beschattet, öffnet das Haus zur Terrasse hin. Hier weitet sich der Blick ins Grüne, während das Glas die Grenzen zwischen Innen und Außen sanft verschwimmen lässt. Die Atmosphäre wechselt mit den Jahreszeiten: Im Sommer entsteht hier ein luftiger, lichtdurchfluteter Rückzugsort, im Winter ein behaglicher Platz mit Blick auf das Spiel der Elemente draußen. Die Terrasse schließt direkt an und schenkt dem Haus einen Ort, an dem man die Tage verlängern kann.

Technisch präsentiert sich die Immobilie auf zeitgemäßem Niveau. Die Gasheizung von 2011 sorgt für angenehme Wärme, während der neue Stromkasten aus 2022 zuverlässig den modernen Bedarf abdeckt. Das Dach wurde 2021 neu eingedeckt und die Brandschutz-Kellertür sorgt für ein sicheres Gefühl. Die Modernisierungen greifen harmonisch ineinander und lassen die Geschichte des Hauses weiterleben, ohne den Komfort von heute zu vermissen.

Wer das Haus betritt, spürt sofort die Verbindung von Tradition und Gegenwart. Die Räume laden ein, das eigene Leben mitzubringen und dem Haus eine neue Geschichte zu schenken. Hier wartet ein Ort, der gestern kennt und morgen willkommen heißt.

Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Ausstattung und Details

2011 neue Gasheizung
2019 neu gefliestes Bad und Dusche
2021 neue Dacheindeckung
2022 neuer Stromkasten
2022 Wintergarten mit Markise
2024 Neue Haustür Schließsystem und neue Brandschutz-Kellertür

Objektnummer: 26250024 - 42579 Heiligenhaus

Alles zum Standort

Heiligenhaus präsentiert sich als verlässlicher Wohnstandort mit guter regionaler Einbindung zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Die Stadt verbindet eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen in die umliegenden Zentren und bietet damit ein Umfeld, das im Alltag ebenso überzeugt wie mit seiner langfristigen Stabilität. Für Familien ist besonders attraktiv, dass sich hier ein gewachsenes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit und einer beständigen Nachfrage verbindet.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich ein angenehm ruhiges und zugleich lebendiges Wohngefühl. Der Standort profitiert von einer gewachsenen Nachbarschaft, kurzen Wegen im Alltag und einer Infrastruktur, die den Familienalltag spürbar erleichtert. Die Anbindung über die nahegelegenen Busverbindungen sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für flexible Mobilität, während die Nähe zu Düsseldorf den Standort zusätzlich aufwertet.

Im näheren Umfeld sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar. Für die Bildung stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie das Immanuel-Kant-Gymnasium zur Verfügung. Der Panorama Radweg befindet sich in Sichtweite der Immobilie und der Zugang ist fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet Heiligenhaus für Familien ein harmonisches Umfeld mit guter Erreichbarkeit, verlässlicher Infrastruktur und vielen alltagsnahen Angeboten, die ein langfristig angenehmes und gut organisiertes Wohnen unterstützen.

Objektnummer: 26250024 - 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: 26250024 - 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