

Heiligenhaus

# Architektenhaus in ruhiger und beliebter Wohnlage

Objektnummer: 24250024



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 425 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.062 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

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

Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24250024	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 425 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1978	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



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



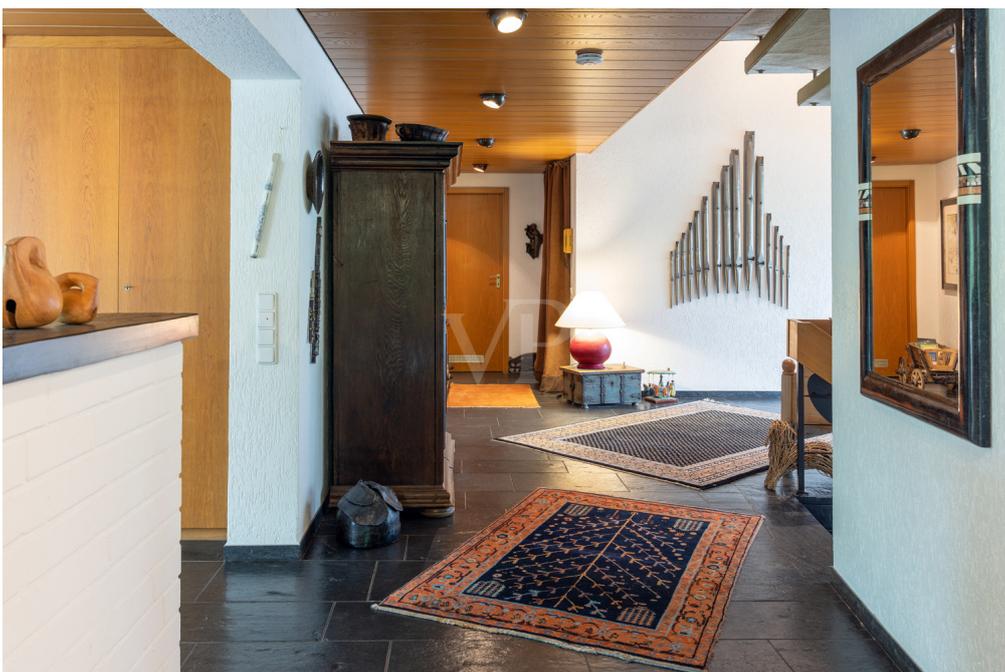
Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



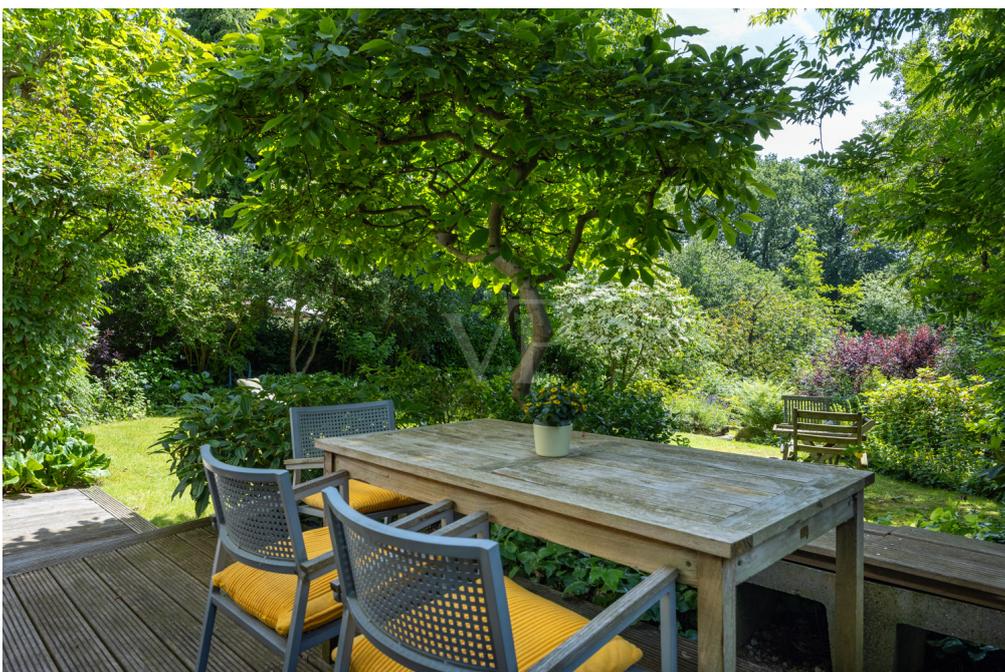
Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



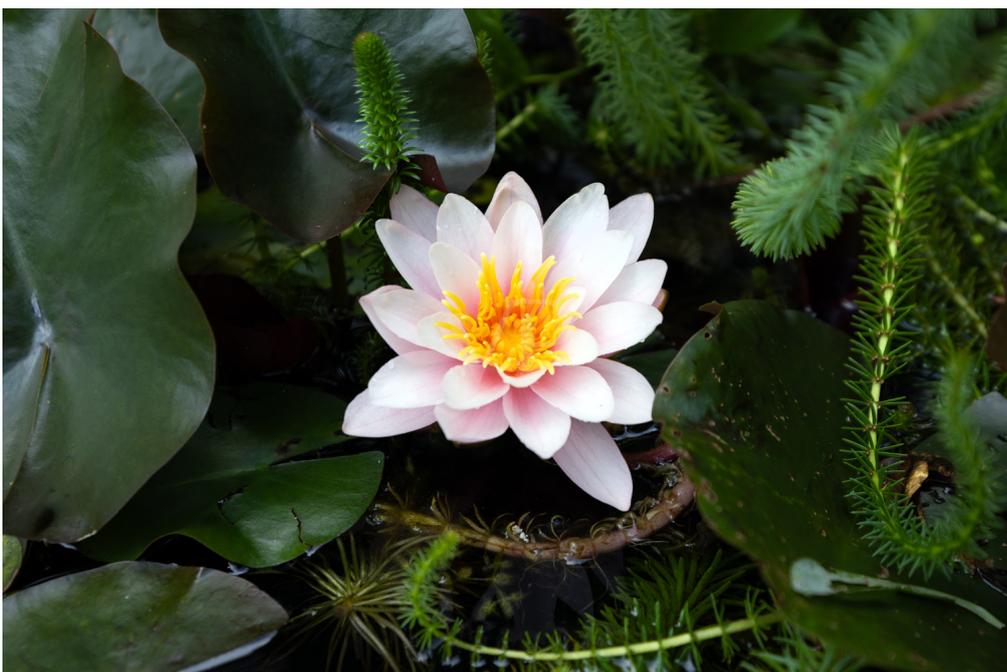
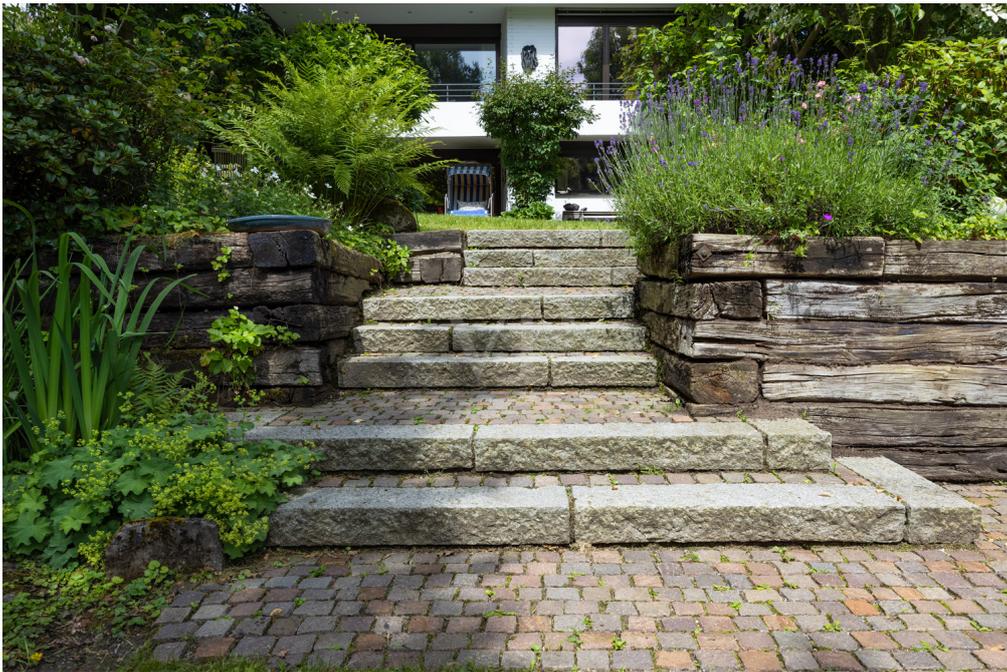
Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



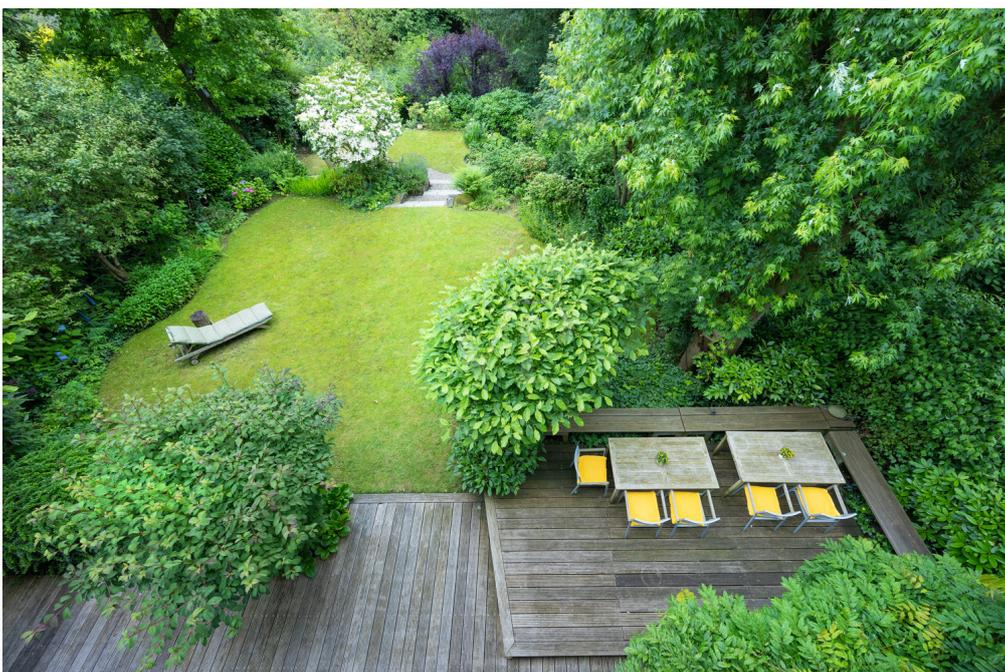
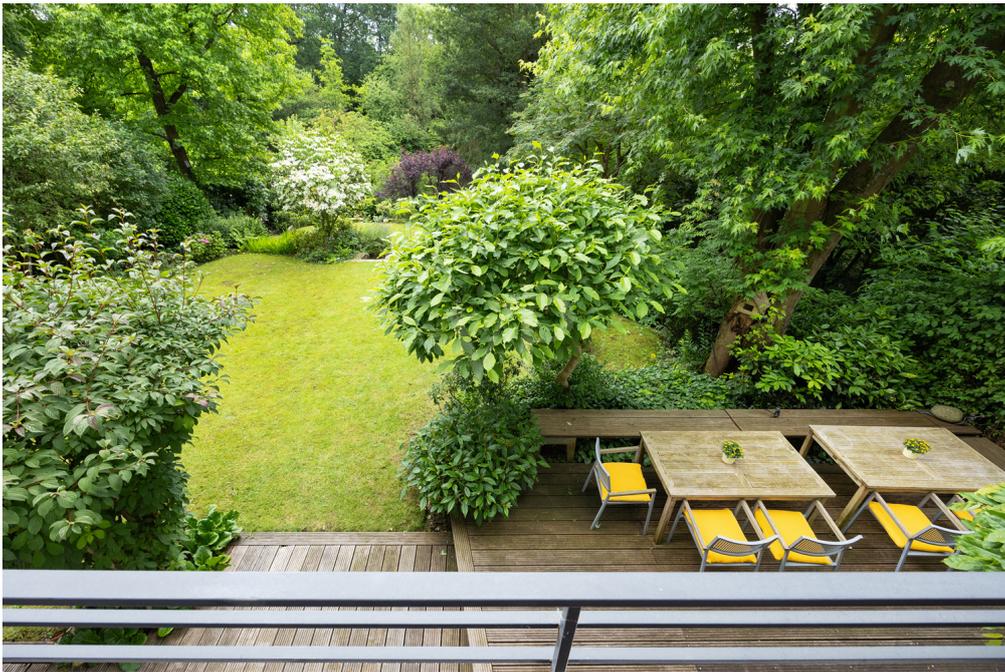
Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



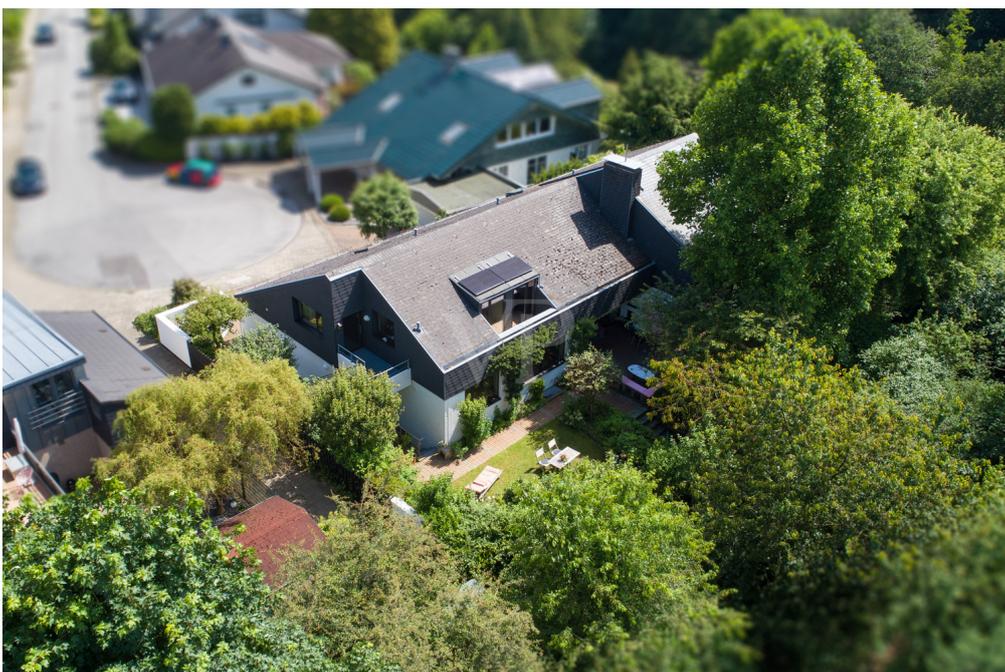
Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1978 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1060 m<sup>2</sup> ein Höchstmaß an Wohnkomfort und Lebensqualität. Das Architektenhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Als Besonderheit verfügt das Haus im Erdgeschoss über ein Kaminzimmer, welches zu gemütlichen Stunden vor dem Feuer einlädt. Die umlaufende Terrasse, die von (fast) jedem Raum im Erdgeschoss aus begehbar ist, bietet viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Im Kellerbereich befindet sich ein Schwimmbad, welches zur Wohnfläche umgebaut wurde, allerdings mit wenig Aufwand wieder aktiviert werden könnte. Eine Sauna mit angrenzendem Badezimmer, lädt zum Relaxen und Entspannen einladen. Der gepflegte Garten mit unzähligen Blumen und altem Baumbestand grenzt an ein Wasserschutzgebiet und bietet somit eine idyllische und ruhige Umgebung. Hier gibt es die perfekte Süd-West Ausrichtung zur Sonne. Die Küche der renommierten Firma Poggenpohl überzeugt mit hochwertigen Geräten und modernem Design. Der Eingangsbereich bietet Zugang zur Doppelgarage, die für bequeme Parkmöglichkeiten sorgt. Das gesamte Haus ist in einem hochwertigen Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die vorhandene Einliegerwohnung, die flexibel als Gästeapartment, Büro oder zur Vermietung genutzt werden kann. Ebenso ist es einfach möglich mit minimalen Umbauarbeiten das Haus als Einfamilienhaus zu bewohnen und nutzen. Diese Immobilie ist eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer exklusiven Wohnmöglichkeit in einer ruhigen und naturnahen Umgebung sind. Der großzügige Grundriss, die hochwertige Ausstattung und die erstklassige Lage machen dieses Haus zu einem wahren Juwel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Ausstattung und Details

Instandhaltungs-/Modernisierungsübersicht

Außenanlagen

Gartenteich 1989

Einfriedung: Mauern und Holzzaun 1990

Treppenanlage Garten 1994

Terrassenanlage am Schwimmbad 2005

weitere Treppenanlage zum 2. Gartenteil 2005

Außentreppe zur 2. Wohneinheit 2006 Wohnhaus

Bauliche Modernisierung

Austausch Terrassentür EG 1990

Fußbodenbelag angleichen: Naturschiefer in Küche 1994

Hauseingangüberdachung 2001

Umbau zum 2 Familienhaus mit Erneuerung Bad, Bodenbeläge 2006

Saunabereich mit Dusche und WC erneuert 2006

Renovierung Arbeitszimmer mit Elektrik und W-Lan 2008

Dusche im Elternbad erneuert 2009

Schwimmbad reversibel außer Betrieb genommen, jetzt Gästebereich 2010

Sanierung Balkone 2017

Technische Modernisierungen

neuer Heizkessel (Öl) mit Warmwasserspeicher 1993

Erweiterung der elektrischen Ausstattung in der Einliegerwohnung 2006

Herstellen eines Küchenanschlusses in der Einliegerwohnung 2006

Erweiterung der elektrischen Ausstattung im Arbeitszimmer 2008

Funkvernetzte Rauchmelder im gesamten Objekt 2016

Gasanschluss herstellen und Einbau Gasbrennwerttherme 2021

Glasfaseranschluss 2023

Photovoltaik, Balkonkraftwerk 2023

Objektnummer: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Alles zum Standort

Jedes „Coming Home“ ist wie eine Fahrt in den Urlaub. Vorbei an Feld & Wald biegt man in bester Grünlage in die edle Sackgasse ein und ist doch kaum fünf Gehminuten vom Stadtzentrum und Buslinien entfernt. Das Einfamilienhaus liegt auf der „richtigen Seite“ der Straße - das Grundstück ist mit seiner perfekten Süd-Westausrichtung die beste Wahl für Menschen, die sonniges Erwachen genauso lieben, wie romantische Sundowner mit Freunden auf der Terrasse. Alle Wege sind kurz und bequem. Durch die gute Lage mitten zwischen Essen und Düsseldorf und die perfekte Verkehrsanbindung ist man überall schnell. In Heiligenhaus liegt das Haus in feinsten Stadtrandlage im gesuchten Süden der Stadt. Beste Schulen wie das Immanuel-Kant-Gymnasium, eine Gesamtschule und Grundschule, mehrere Kindergärten und Ärzte liegen in fußläufiger Nähe. Ruhig, grün und doch mittendrin.

Objektnummer: 24250024 - 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: 24250024 - 42579 Heiligenhaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

---

Poststraße 9 Velbert  
E-Mail: [velbert@von-poll.com](mailto:velbert@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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