

Heiligenhaus

# Zwei Häuser auf großzügigem Grundstück mit viel Potenzial

CODE DU BIEN: 24250035



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

PRIX D'ACHAT: 839.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 341 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 999 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24250035
Surface habitable	ca. 341 m <sup>2</sup>
Pièces	18
Chambres à coucher	12
Salles de bains	7
Année de construction	1953
Place de stationnement	4 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	839.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



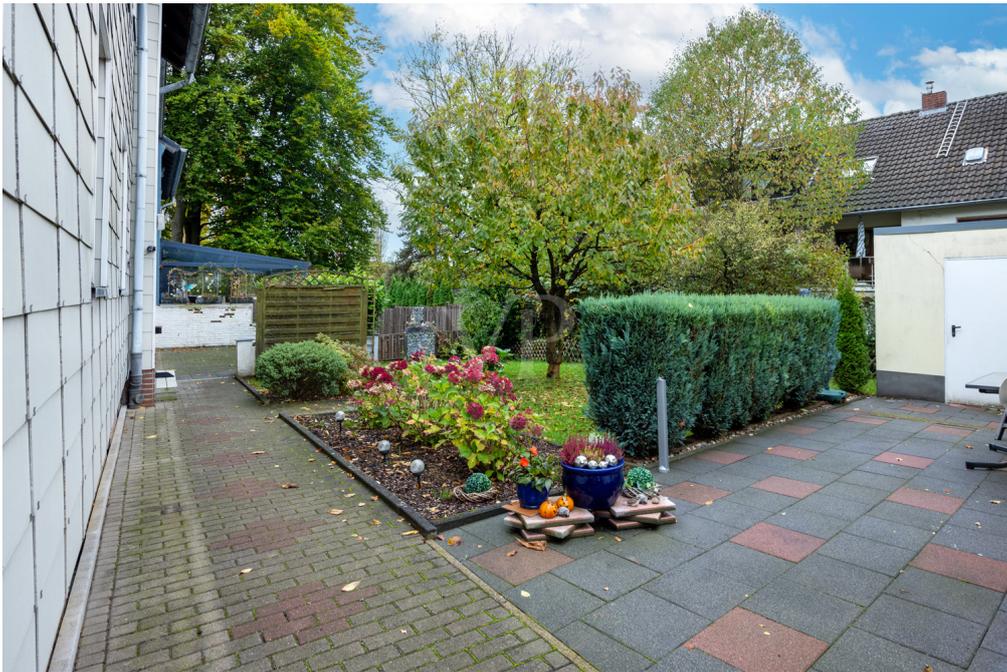
CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



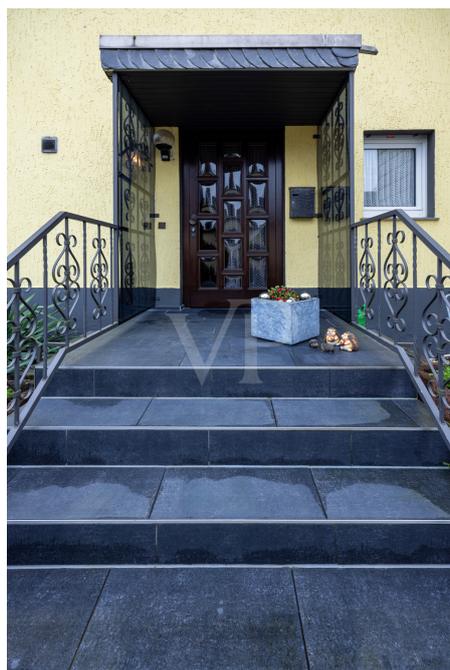
CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



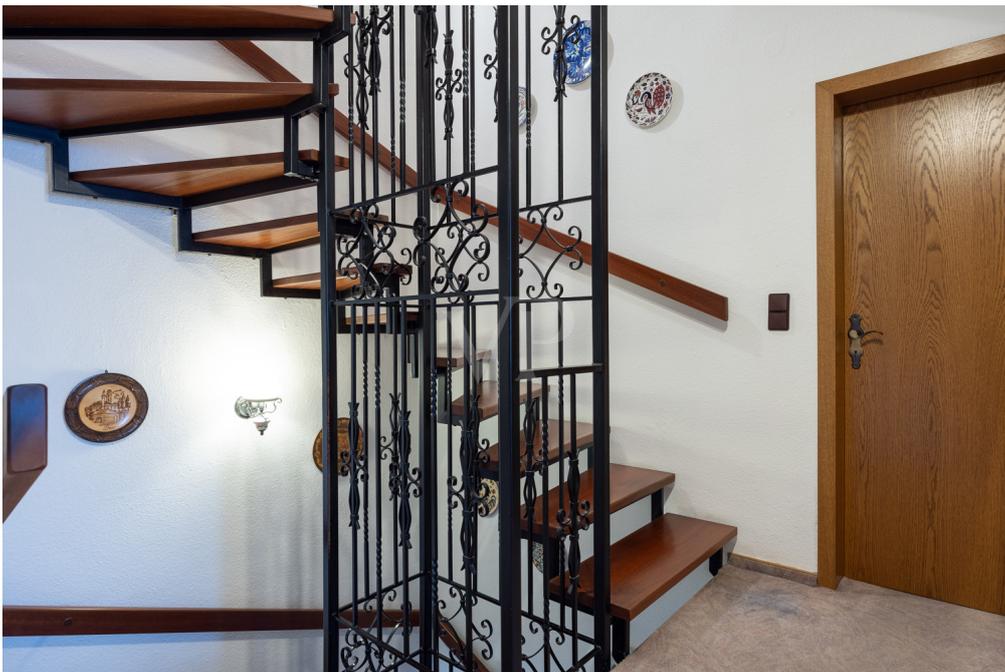
CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



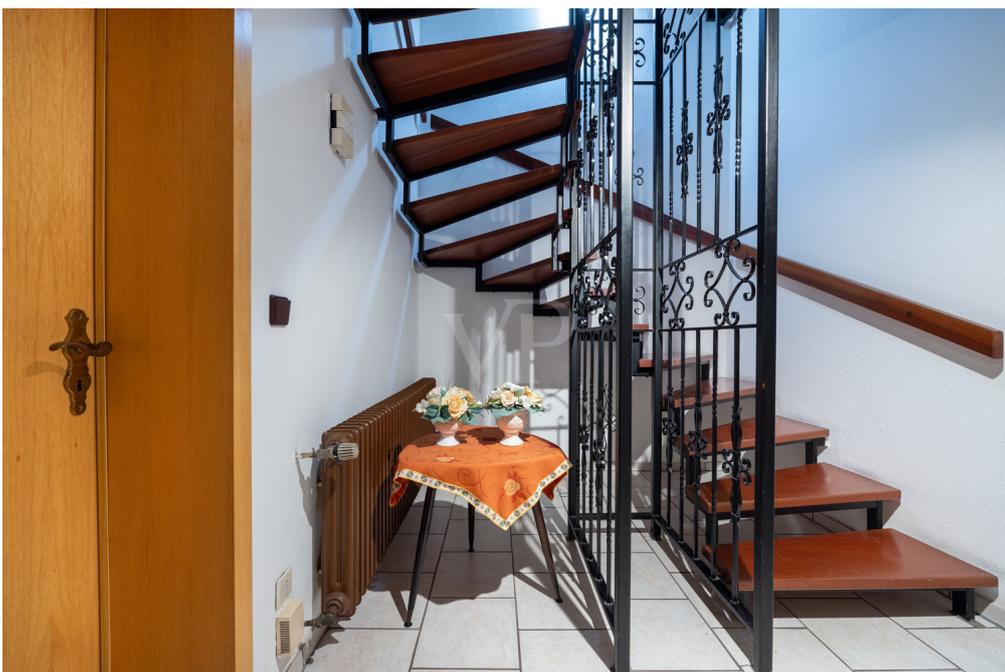
CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus**

## Une première impression

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 999 m<sup>2</sup> befindet sich diese vielseitige Wohnanlage, bestehend aus einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienhaus, die gemeinsam eine Wohnfläche von ca. 341 m<sup>2</sup> bieten. Dieses Objekt eignet sich ideal für Investoren oder Familien, die sowohl Wohnraum zum Eigenbedarf als auch zur Vermietung suchen. Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> bietet Platz für eine vierköpfige Familie. Es umfasst vier gut gestaltete Wohn- und Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer, die komfortables Wohnen ermöglichen. Zudem besteht die Möglichkeit zur Erweiterung durch Ausbauten im Dachbereich, was zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse schaffen könnte. Das Einfamilienhaus wird durch eine effiziente Gasheizung beheizt, die für behagliche Wärme sorgt. Das Mehrfamilienhaus, im Jahr 1953 erbaut, erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und ist in fünf separate Wohneinheiten aufgeteilt. Diese sind aktuell vermietet und generieren eine jährliche Nettokaltmiete von 30.240,00 Euro, was dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Die Wohnungen sind überaus gefragt, was nicht zuletzt der durchdachten Raumaufteilung und funktionalen Gestaltung zu verdanken ist. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, die eine individuelle Regulierung der Wärmezufuhr ermöglichen. Wichtig hervorzuheben ist die bereits durchgeführte Dämmung der obersten Geschossdecke, die eine energiesparende Bewirtschaftung unterstützt. Beide Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand und bieten viele Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Die Aufteilung der Zimmer in beiden Häusern ist durchdacht und kommt den Bedürfnissen von Mietern und Eigennutzern gleichermaßen entgegen. Die Lage der Immobilie vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. In der Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Verkehrstechnisch ist das Objekt gut angebunden, sodass sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine zügige Erreichbarkeit des Stadtzentrums gegeben ist. Diese Wohnanlage vereint Wohnkomfort und wirtschaftliche Anreize in einer Immobilie und bietet somit eine interessante Option für verschiedene Käufergruppen. Wenn Sie mehr über dieses Immobilienangebot erfahren oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu diesem außergewöhnlichen Angebot zu erhalten.

**CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus**

## Détails des commodités

- Grundstücksgröße insgesamt 999 m<sup>2</sup>
  - Vier Garagen + vier Stellplätze vorhanden
- Einfamilienhaus:
- Baujahr: 1981
  - Wohnfläche: 101 m<sup>2</sup>
  - Vier Wohn- und Schlafzimmer
  - Zwei Badezimmer
  - Weitere Ausbaumöglichkeit im Dach vorhanden
  - Gasheizung
  - Wärmedämmung des Daches vor ca. 10 Jahren
- Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1953
  - Wohnfläche: 240 m<sup>2</sup>
  - 5 Wohneinheiten
  - Jährliche Nettokaltmiete: 30.240,00 Euro
  - Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
  - Gas-Etagenheizung

**CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Heiligenhaus erfreut sich zunehmender Beliebtheit als Wohnort für Menschen, die in den umliegenden Großstädten des Ruhrgebiets und in Düsseldorf arbeiten und für ihre Freizeit eine grüne Umgebung bevorzugen. Naherholungsmöglichkeiten zum Joggen, Spazieren gehen oder Radfahren befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Post, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis. Die Autobahnen A 44 Richtung Essen & A 3 Richtung Köln und Oberhausen sind in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Anschlussmöglichkeiten: A 44 Richtung Düsseldorf & Mönchengladbach, die A 46 Richtung Heinsberg oder die A 535 Richtung Wuppertal.

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)