

Heiligenhaus

# Gemütliche Wohnung mit Garten in ruhiger Lage am Abtskücher Teich!

????????? ??????????: 24250031



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

????? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ??? ??????

????????? ??????????	24250031	????? ???????	179.000 EUR
?????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ???	2		
?????????????			
?????????????	1	????? ????????????????	2014
????? ???????????????	1961	???????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	???????
		?????????	???????

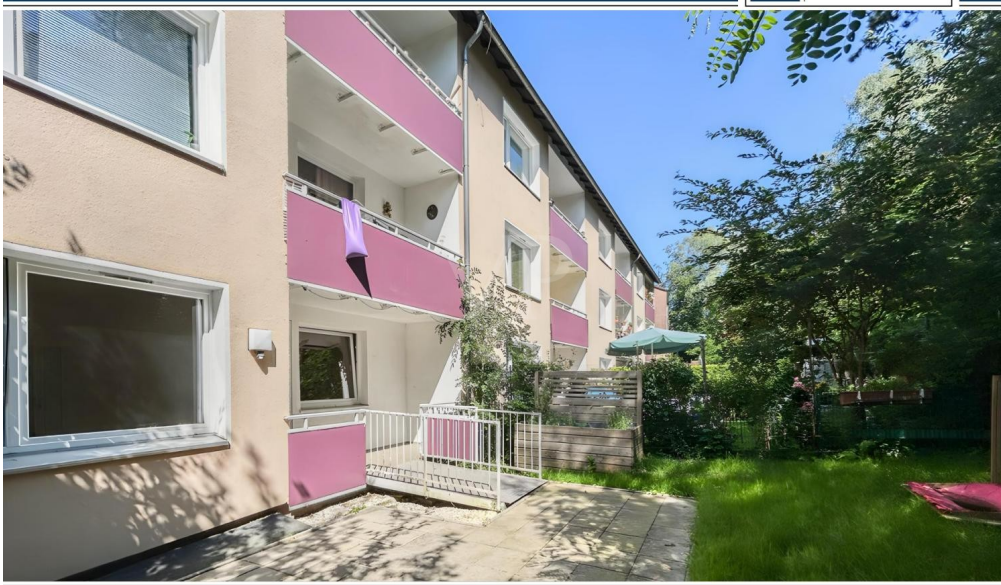
???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	BEDARF
??????????????	07.03.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	B
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ?????????



??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????





??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

??? ?????? ???????????

Die angebotene Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961. Das Objekt verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Badezimmer. Die Wohnung liegt im ersten Stock und bietet einen direkten Gartenzugang vom Wohnzimmer aus. Der Garten ist von außen zugänglich, wodurch ein barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich ist. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2014 modernisiert. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um ein angenehmes Wohngefühl zu schaffen. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig, so dass Sie von einer guten Lebensqualität profitieren. Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind. Durch die großzügige Gartenfläche können Sie die Sommermonate im Freien genießen und Ihre eigenen Gemüse- oder Blumenbeete anlegen. Die Umgebung bietet ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ein solides und attraktives Angebot in einer bevorzugten Wohnlage. Der zeitlose Stil des Gebäudes und die praktische Raumaufteilung bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

???????????????? ???? ??????????

- Baujahr 1961
- Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>
- Gebäude und Wohnung 2014 zuletzt umfangreich saniert
- Direkte und barrierefreier Zugang zur Wohnung vom Garten aus möglich
- Energieeffizienzklasse B / 74,2 kWh

??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

??? ??? ??? ????????????

Im Herzen von Heiligenhaus und doch sehr ruhig liegt dieses gepflegte Mehrfamilienhaus. Durch die Nähe zu Düsseldorf und dem Ruhrgebiet ist Heiligenhaus ein beliebter Wohnort für Berufspendler die in der Stadt arbeiten aber in einem grünen Umfeld leben möchten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken etc. sind in Heiligenhaus vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe.

??????? ????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



???????? ??????????: 24250031 - 42579 Heiligenhaus

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)