



Immobilienexposé
VERKAUFT - Landliebe

Objekt-Nr.:
204966



Haus zum Kauf

VERKAUFT - Landliebe

Kaufpreis
519.000 €

 150 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 791 m²
Grundstück (ca.)

 80 m²
Nutzfläche (ca.)

 1920
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	519.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	204966	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	3
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	150 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	80 m ²
	Grundstück (ca.)	791 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	4
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1920
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Sauna	✓
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Etagenheizung

Beschreibung

Dieses individuelle Einfamilienhaus steht frei auf einem fast 800 m² großen Grundstück und beeindruckt auf den ersten Blick. Der Anbau von zwei Wintergärten sowie die Gestaltung von vier Terrassen im Garten versprechen einzigartiges Wohnen mitten im Grünen. Zu jeder Jahreszeit genießen Sie die Ausblicke auf Ihre Gartenbepflanzung und farbenfrohe Blumenbeete und die Weitblicke über die angrenzenden Wiesen und Felder. Dieses Grundstück in beliebter Wohnlage von Isenbügel birgt ein ganz besonderes Potential. Es gibt keinen schöneren Ort sich sein Traumhaus zu gestalten. Das Haus wurde im Jahr 1920 ohne Keller erbaut und 1983 kernsaniert. Stetig wurde außerdem angebaut, wodurch eine individuell aufgeteilte Wohnfläche von ca. 150 m² und eine Nutzfläche von weiteren 80 m² entstanden ist. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und eine Einzelgarage runden das Angebot ab.

Betreten Sie das Haus über den liebevoll angelegten Vorgarten gelangen Sie in einen Eingangsbereich an welchen ein Gäste WC angrenzt und welcher Sie in einen offenen Wohn-Essbereich geleitet. Von hier gelangen Sie in eine halb offene Küche ebenso wie in den Wintergarten. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Badezimmer mit Badewanne,

Dusche und Sauna. Über eine charaktergebende Treppe gelangen Sie in die erste Etage welche drei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche bietet.

Gestalten Sie sich die einzelnen Räume nach Ihren Vorstellungen. Aktuell sind die Zimmer im Erdgeschoss mit einem hellen Fliesen- oder Laminatboden ausgestattet, im ersten Obergeschoss wurde Teppichboden verlegt. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche mit Kochinsel sowie ein Echtholzkamin.

Lassen Sie keine Wünsche offen und keine Fragen unbeantwortet, sprechen Sie uns vor einem persönlichen Besichtigungstermin gerne an.

Ausstattung

- beliebte Wohnlage
- freistehendes Einfamilienhaus
- großes Grundstück
- vier Terrassen
- zwei Wintergärten
- offener Wohn- Essbereich
- heller Laminatboden
- Echtholzkamin
- Nachspeicherheizung

- halb offene Küche mit Einbauküche
- heller Fliesenboden
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Sauna
- Gäste WC
- drei Schlafzimmer
- Teppichboden
- ausgebauter Spitzboden als Stauraum
- zusätzliche Nutzfläche im Erdgeschoss
- Doppelgarage und Einzelgarage

Lage

Heiligenhaus mit ca. 28.000 Einwohnern liegt im Städtedreieck Wuppertal/Essen/Düsseldorf eingebettet im Niederbergischen Land. Gerade die Lage im Städtedreieck ist für Pendler ideal. Die B 227 und die A44 sind schnell erreicht. Auch die A3 und A52, als wichtige Anbindungen, sind im unmittelbaren Umfeld anzutreffen. Bushaltestellen nach Ratingen, und Hösel, nach Essen und Velbert liegen um die Ecke. Wanderwege durch Anger-u. Vogelsangbachtal, Reitschulen und Schwimmbäder geben den Bewohnern abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten. Zahlreiche kulturelle Events runden das Bild ab.

Nicht nur die Wohngegenden sondern auch Schulen, Kindergärten und Fachärzte haben hier einen guten Ruf. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Stadtteil Isenbügel genießt in Heiligenhaus eine besondere Stellung. Isenbügel gilt nicht nur mittlerweile als gehobene Wohngegend auch die Geschichte ist besonders. Die abgeschiedene Lage über Kettwig und Werden ermöglichte den Menschen ein sicheres Leben, weshalb die Höfe über Generationen hinweg in einer Hand blieben. Das Wort "Familie" hat hier immer noch eine große Bedeutung und wird gerne auf die Nachbarschaft ausgedehnt. Denn in Isenbügel kennt man sich. Man trifft sich beim Spazieren gehen oder die Kinder spielen zusammen – der typische dörfliche Charme ist dem Stadtteil erhalten geblieben. Auch die frühere Verbindung zu Kettwig hat noch Bestand. Viele der Einwohner fühlen sich wie "Kettwiger" und nutzen die schnelle Anbindung gerne zu einem Abstecher in die schöne Altstadt. Auch wenn Isenbügel sich gerne traditionsbewusst gibt, es zeigt sich gerade in der Bebauung individuell und vielseitig. Die Straßenzüge sind durch den eigenen Stil der Bauherren geprägt, sodass kein Haus dem anderen gleicht und eine wunderbare bunte Mischung entstanden ist – das stilvolle und geradlinige Architektenhaus steht neben einem modernisierten Fachwerkhaus.

Sonstiges

Heizungsart: Nachtspeicherofen

Befuerung/Energieträger: Strom

Baujahr: 1920

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 151,1 kWh/(m²*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer

gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energiebedarfsausweis



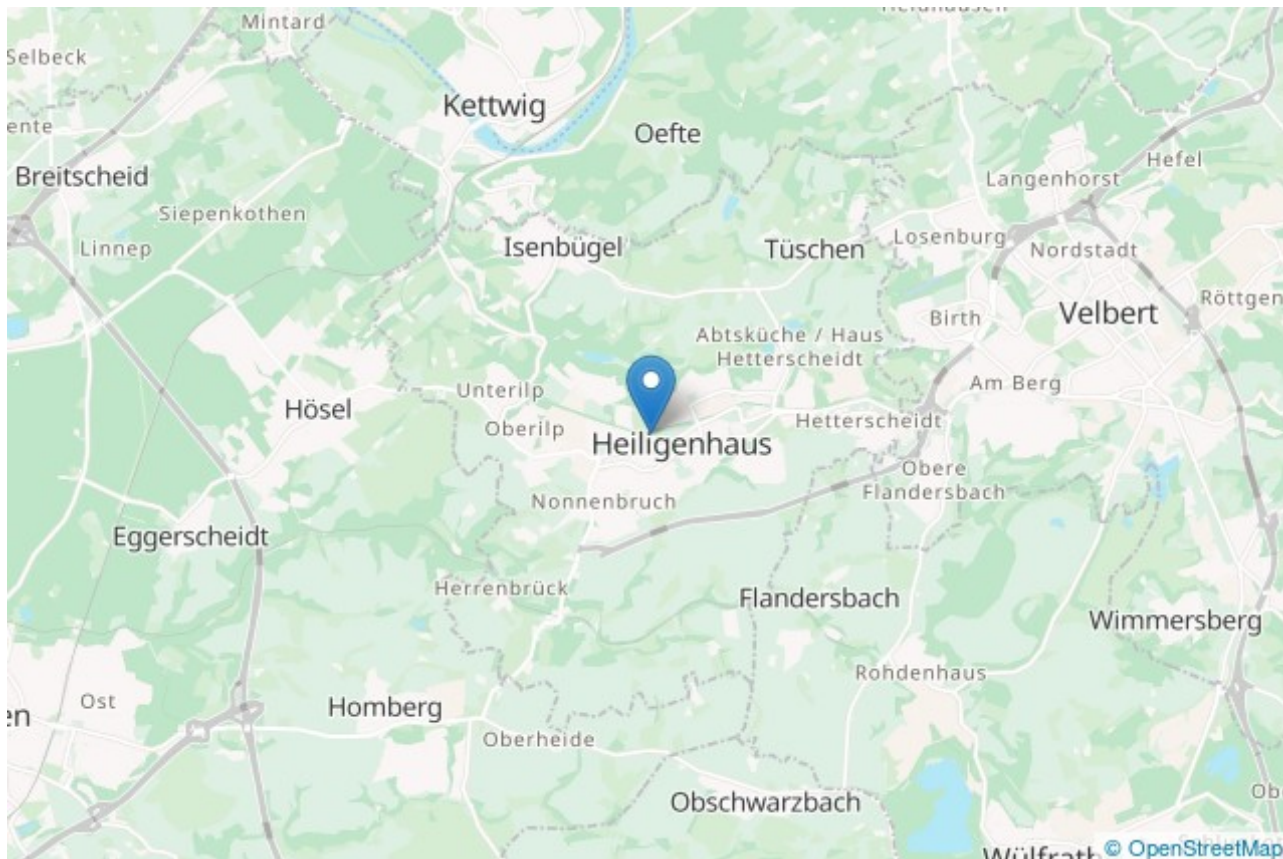
Endenergiebedarf	151,10 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	elektro
Gültig bis	20.12.2026

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

42579 Heiligenhaus - Heiligenhaus





Außenansicht



Wintergarten



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Kamin



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Sauna



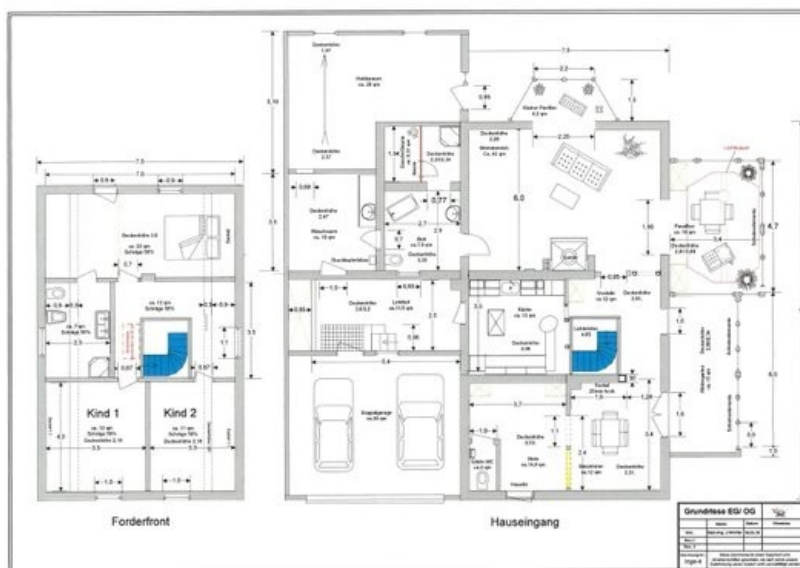
Auch im Winter lohnt sich der Ausblick



geschützte Terrasse



genießen Sie den Blick in den eigenen Garten



Grundriss