HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

VERKAUFT - Stilvolles Einfamilienhaus

Objekt-Nr.:
205842

Haus zum Kauf

VERKAUFT - Stilvolles Einfamilienhaus

Kaufpreis
530.000 €

206,10 m²	5	674 m²	1960	3
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Baujahr	Schlafzimmer

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	530.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205842	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	206,10 m²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	674 m²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	2

	Anzahl Terrassen	1
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Kamin	✓
	Sauna	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Ein absolut idyllisches Einfamilienhaus präsentieren wir Ihnen in einer der begehrtesten Lagen von Heiligenhaus. Dieses zauberhafte Haus ist ein wirkliches Charakteristikum, das nur noch auf seine neuen Eigentümer wartet, die ca. 206 m² mit Freude füllen.
Etwas versteckt, durch einen schönen Vorgarten, erreichen Sie den Hauseingang.
Im geräumigen Flur führen Sie die Treppen in das Kellergeschoss sowie in die oberen Etagen.
Das Erdgeschoss dieses einzigartigen Hauses betreten Sie durch ein offen gestaltetes Entrée, das Sie zu den mit hellen Fliesen ausgestatteten Wohnräumen geleitet.
Die Ebene ist komplett offen angeordnet und der Blick fällt sofort in den Ess- sowie den imposanten Wohnbereich.
Das Wohnzimmer wurde 1988 angebaut und beeindruckt Sie durch seine Größe und die breite Fensterfront, wodurch viel Licht hineinscheint.
Von hier aus betreten Sie den romantischen Garten. Eine große Rasenfläche lädt Kinder zum Spielen ein. Auch für hübsch angelegte Blumenbeete ist hier ausreichend Platz. Das damals gleichzeitig angebaute Gartenhaus nutzen Sie in Zukunft zum Beispiel als Partyraum oder

Fitnessstudio.
Eine lange Tafel findet im Esszimmer neben dem offenen Steinkamin ihren Platz. Laden Sie Freunde und Familie zu gemütlichen Abenden oder Feierlichkeiten ein und genießen Sie ein leckeres Essen neben dem knisternden Feuer.
Direkt angrenzend und somit praktisch gelegen befindet sich die Küche. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche, um sich beim Probieren neuer Rezepte ausbreiten zu können.
Ein separates Zimmer gegenüber gestalten Sie nach Ihrem Wunsch als Home-Office oder Hobbyraum. Ein Gäste-WC mit Tageslicht rundet die untere Etage ab.
Im ersten Obergeschoss befinden sich nun zwei gleich große Zimmer, mit jeweils einem eigenen Balkon, auf dem Sie Ihren morgendlichen Kaffee genießen können.
Eines davon wird Ihr Schlafzimmer werden und bietet Ihnen einen Ort, an dem Sie ins Land der Träume verschwinden können. Von hier aus finden Sie auch Zugang zum schönen Garten über eine Wendeltreppe. Das Hauptbadezimmer liegt nicht weit entfernt und bietet neben einer Dusche auch eine separate Badewanne sowie genügend Tageslicht. Das Zweite bietet Anschlüsse für eine Küche. Somit könnte Ihr neues Zuhause auch mit zwei Generationen genutzt werden.
Ein weiteres Highlight des 1. OG ist der riesige loftartige Raum, den entweder Ihr heranwachsender Nachwuchs als eigenes Reich oder Sie als ein weiteres Loungezimmer nutzen können.
Der ausgebaute Spitzboden im Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, welches ein kleines Versteck für die Kinder, ein Rückzugsort für Sie selbst oder ein Abstellraum wird.
Neben wunderbar praktischen Abstellflächen bietet die Kelleretage noch die letzte Besonderheit dieser Immobilie: Eine vollständig funktionsfähige Sauna sowie ein zweites Badezimmer.
Gern präsentieren wir Ihnen diese charakteristische Immobilie in einem individuellen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gleich an!

Ausstattung

- Wunderschönes Einfamilienhaus

- Sehr gute Lage

- Grüner Garten mit Rasen zum Spielen und genügend Fläche für Blumenbeete

- Gartenhaus zum Beispiel als Hobbyraum oder Fitnessstudio nutzbar

- Einladendes Entrée

- Zwei Balkone (einmal mit direktem Zugang über eine Treppe zum Garten)

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche

- Gäste-WC mit Tageslicht

- Sauna und Duschbadezimmer im Keller

- Kamin

- Hochwertige Einbauküche im Preis enthalten

- Unterkellert

- Ausgebauter Spitzboden als zusätzliche Lagerfläche

- Garage mit zusätzlicher Abstellfläche und einem Außenstellplatz

- Baujahr 1960

- Anbau 1988 mit Fußbodenheizung

- Gas-Zentralheizung 2019 erneuert

- Fenster 1985 erneuert

- Elektrik 1984 erneuert

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 B227 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 und sind fußläufig erreichbar. Auch zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und dem Stadtkern gelangen Sie bequem zu Fuß. Die gute Anbindung nach Kettwig nutzen Sie für einen Ausflug in die schöne Altstadt. Heiligenhaus bietet also alles was das Herz begehrt. Ruhe, Freizeitaktivitäten sowie optimale Anbindungen.

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage www.hirschmann-immobilien.de. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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.

Energieverbrauchsausweis

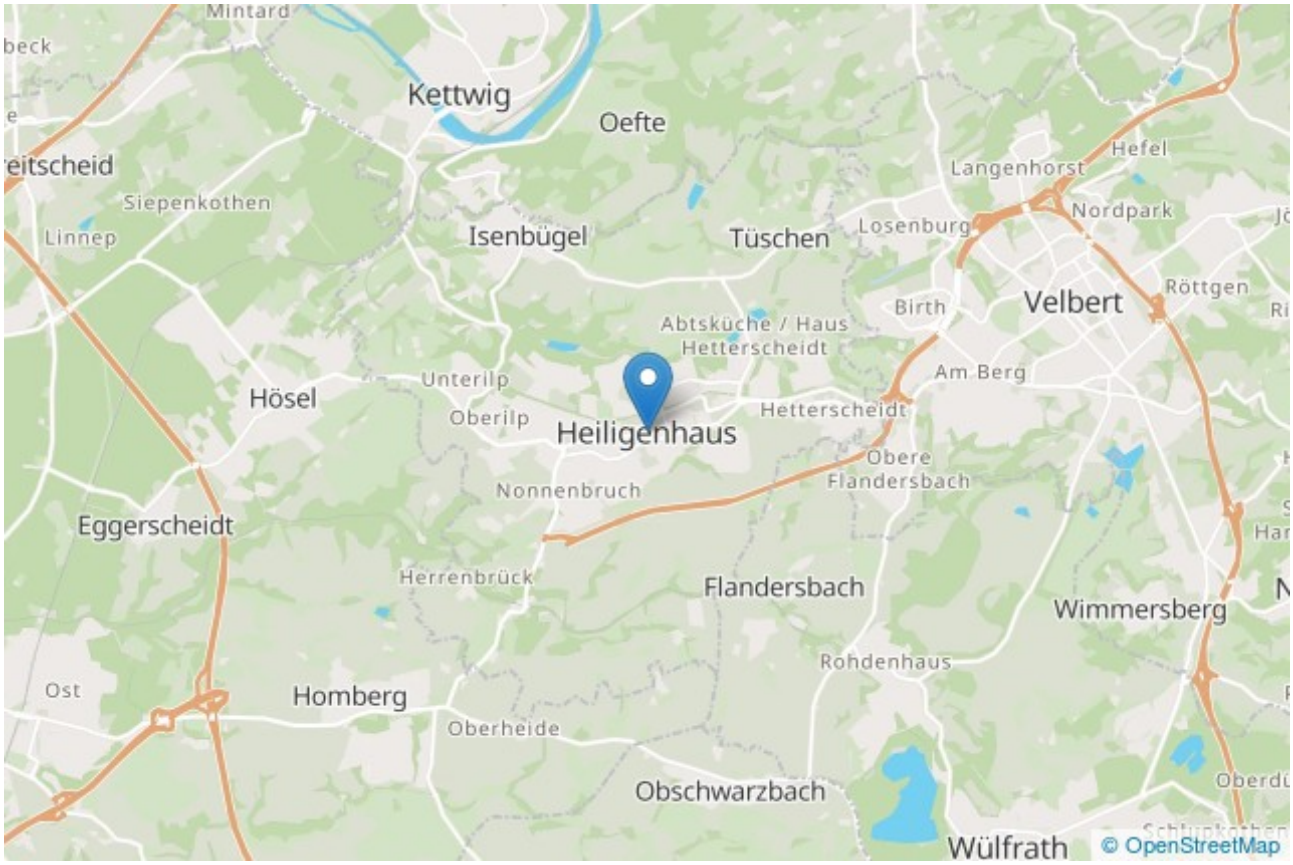
Endenergieverbrauch	296,60 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	13.08.2025

Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

42579 Heiligenhaus - Heiligenhaus



Außenansicht

Sonnenterrasse

Exklusiver Wohnbereich

Hochwertige Einbauküche

Entrée

Esszimmer mit Steinofen

Hell gefliestes Gäste WC

Flur im 1. Obergeschoss

Wohnraum im Loftstil

Kinderzimmer

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Angrenzender Balkon im Obergeschoss

Tageslichtbadezimmer

Wunderschöner Garten

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de