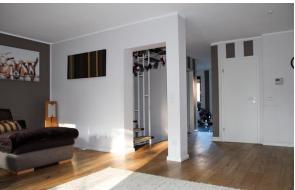
# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







**Objektnummer 217** 

Heiligenhaus - Kein Renovierungsstress - das perfekte Domizil für die große und anspruchsvolle Familie

#### Eckdaten

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

*Kaufpreis* 535.000,00 €

Provision

Die Courtage beträgt 2,38% des Kaufpreises incl. gesetzlicher wird mit Gestattung des Verkäufers als Verkäufer- und auch a Käufer-Provision ist verdient mit Abschluss des rechtswirksa

fällig nach Rechnungslegung. Solbach-Schwal Immobilien ha

Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlos

Wohnfläche 179,2 m² Grundstücksfläche 365,3 m²

Anzahl Zimmer 6,0
Anzahl Schlafzimmer 5,0
Anzahl Badezimmer 2,0
Gäste-WC 1,0

Teilbar ab 179,2 m² Baujahr 1979

Zustand Modernisiert
Ausstattungskategorie Gehoben
Bad Dusche

Küche Einbauküche, Offen

Bodenart Stein, Parkett

Heizungsart Zentral
Befeuerung Gas
Stellplatzart Garage
Ausrichtung Balkon/ Terrasse Nord, Süd

Wasch / Trockenraum

Unterkellert Keller

Abstellraum Rolladen

Dachform Satteldach Bauweise Massiv

### Energieausweis

Media-Store.net

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp Verbrauchsausweis Gültig bis 25.12.2033

127,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Ja D 1979

### **Objektbeschreibung**

Energieeffizienzklasse

**Energiekennwert** 

Mit Warmwasser

### Lage

Baujahr

Leben in Randlage des grünen Stadtteils Heide! Hier wird nur wenig verkauft, da auch die nächste Generation gerne wieder im Heimat-Stadtteil wohnt. Man pflegt eine gute und lebendige Nachbarschaft. Sie wohnen in einer Anliegerstraße – Kinder können auf dem Zuweg oder auf einem Bolzplatz ungestört spielen. Dieses Reihenendhaus hat eine exponierte Lage am Rand der Zuwegung. Die zugehörige Garage befindet sich im Garagenhof um die Ecke. Reine Einfamilienhausbebauung in Reihe mit gepflegten Vorgärten prägen die direkte Umgebung. Dieser Stadtteil entstand in den 70iger Jahren als reine Wohnsiedlung.

Sie erreichen zu Fuß in 4 Minuten die nächste Bushaltestelle. Von dort fahren mehrere Buslinien u.a. nach Velbert, Heiligenhaus Zentrum und auch zu den S-Bahnhöfen in Essen-Kettwig und Ratingen-Hösel. Genießen Sie einen hohen Freizeitwert direkt vor der Tür über weitläufige Spazierwege in den nahen gelegenen Grüngürtel sowie über Felder und Auen! Heiligenhaus erfreut sich zunehmender Beliebtheit als Wohnstandort für Menschen, die in den umliegenden Großstädten des Ruhrgebiets und in Düsseldorf arbeiten, aber für ihre Freizeit eine grüne Umgebung mit erschwinglichen Immobilienpreisen und allem, was zum Leben hinzugehört, schätzen: Ein ausgebautes Schulsystem, großzügige Kindergärten, im Bedarfsfalle Ganztagsbetreuung für die Kinder, Schwimmbad mit erholsamer Saunalandschaft, großzügige Sportanlagen, eine schöne Landschaft, ländliche Ruhe, zahlreiche Vereine und vieles mehr. Wälder, Wiesen und Felder auf fast 70 Prozent des Stadtgebietes machen Heiligenhaus zu einer attraktiven Alternative als Wohnstandort inmitten der umliegenden Metropolen.



Einfacher OpenImmo Import

### Objektbeschreibung

Dieses 2-geschossige Haus mit Satteldach wurde in massiver Bauweise erstellt. Das Haus hat seit 2015 eine grundlegende Modernisierung in Ausstattung (überall Eichen-Dielen Vollholz-Parkett, Star-Galaxy-Granit, elektrische Rollläden, wertiger Wandputz, neue und zusätzliche Bäder), Wohnkonzept, Heizung, Fenster und Gartengestaltung erfahren. So wurde in allen 3 Geschossen Eichendielen-Vollholz-Parkett, In 2017 erfolgte ein 28 m² großer Flachdachanbau, wo nun eine Küche und Esstisch für die große Familie platziert sind. Fußbodenheizung, besondere Wandgestaltung und großformatige Fliesen, hohe Decke (2,86 m) zeugen von moderner Wertigkeit. 2020 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme der Fa. Vaillant mit zentraler Wasseraufbereitung eingebaut.

Dieses Reihenendhaus kann ohne jegliche Sanierungen bezogen worden. Es verfügt über eine so besonders wertige Ausstattung, wie man sie üblicherweise in freistehenden Villen vorfindet. Die Bewohner verfügen über Bausachverstand und haben das Haus exzellent gestaltet und gewartet. So wurden z.B. ab 2020 fast alle Fenster ausgetauscht.

# WP WP WANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

Das Erdgeschoss glänzt durch eine verglaste Eingangsdiele in Schwarz-Weiß-Optik mit Garderobe und Gäste-WC, deren Böden mit hochwertigem Granit ausgelegt sind. Die bisherige Küche wurde zum Hauswirtschaftsraum und Vorratsraum umgenutzt. Der sehr große Wohnraum ist behaglich mit Vollholz-Dielen ausgestattet. Von hier aus blickt man in den Garten. Die große Küche (28 m²) liegt nebenan und bietet ebenfalls einen Ausgang zum Garten.

Alle Türen sind zeitgemäß weiß.

Im Obergeschoss wurde ein riesiges Zimmer wieder zurückgebaut in 2 Kinderzimmer mit ausreichender Dimension und Belichtung (Fenster aus 2020). Das Bad wurde zusammengelegt, mit Holzfliesen und mit hochwertigen Sanitärteilen ausgestattet. Von einem weiteren Schlafzimmer (Eltern) ist ein kleiner Balkon begehbar.

Der Dachboden wurde komplett nachträglich ausgebaut, verfügt über 2 Schlafzimmer und ein neuwertiges Bad. Auch auf dieser Ebene liegt Vollholzparkett. Riesige Dachfenster erhellen die Räume.

Der Keller ist zweckmäßig aufgeteilt. Ein beheizbarer Mehrzweckraum bietet Platz für Hobbys, zum Toben oder zum Kinoabend. Eine Kelleraußentreppe führt zum Garten. Auch diese ist hochwertig belegt.

Dieses Haus bietet das perfekte Raumkonzept für die große Familie! Im Eingang kann man geschickt Garderobe und Schuhe verstauen, ohne den Raum zu beengen. Die hübsche Außenansicht mit Balkon, Flachdachanbau und modern wirkendem Eingang mit viel Glas verspricht repräsentatives und modernes Raumflair. Auch der pflegeleichte Garten wurde bewusst mit Wegen und viel Pflasterfläche aufwändig gestaltet. So kann man das kaum einsehbare Grundstück optimal zum Spielen, Grillen und zum Relaxen nutzen.

### Sonstiges

Die Grundrisse sind ohne jegliche Gewährt. Gerne ermögliche ich Ihnen eine zeitnahe individuelle Besichtigung!

Media-Store.net



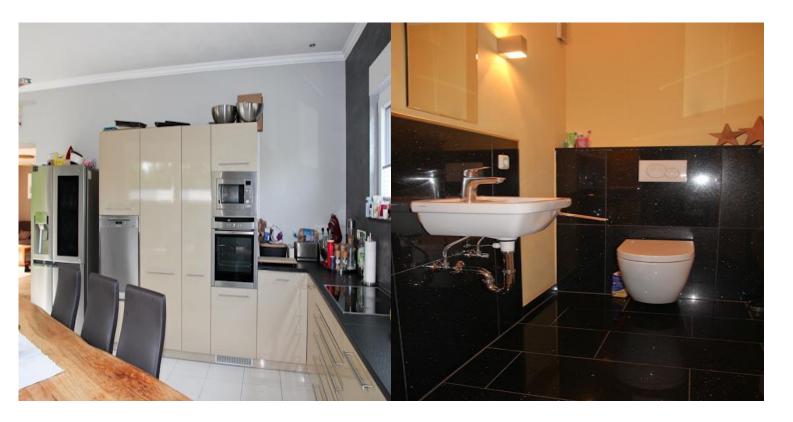
**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net

# WP WP WP WATER WAT

# **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 

Media-Store.net