

Etagenwohnung in Heiligenhaus

**Ideal für Senioren + Familien: 3,5
Zimmer, großer Balkon, Aufzug,
Tiefgarage und Gäste WC**



Objekt-Nr. 1018

Etagenwohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:

Kristin Stahl

Telefon: 02058 7822828

42579 Heiligenhaus
Nordrhein-Westfalen

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------|-----------------|
| Baujahr | 1974 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 86,00 m ² | Etage | 5. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 520 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | nach Absprache | | |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihren neuen Lebensmittelpunkt erreichen Sie ganz bequem stufenlos über einen der zwei Aufzüge. Sie betreten Ihr neues Zuhause in die freundliche Diele. Der dort bereits vorhandene Einbauschränk bietet Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe. Auch das Gäste WC erreichen Sie von der Diele aus.

Durch die Glasabtrennung gelangen Sie ins großzügige Wohnzimmer mit der großen Fensterfront und dem direkt davor liegenden, ebenfalls großzügigen Balkon. Im Wohnzimmer liegt Parkett, in den anderen Wohnräumen ein freundlicher Laminatboden, was in Verbindung mit der Fußbodenheizung schön fußwarm ist.

In die weiteren Räumlichkeiten gehen Sie über einen kleinen Flur, von dem Sie links in die Küche und rechts ins Badezimmer mit Wanne und Dusche treten können. Am Ende des Flurs liegen die drei weiteren Zimmer, links das Elternschlafzimmer, rechts das Kinderzimmer und geradeaus das Arbeits-/Ankleidezimmer.

Die Küche bleibt in der Wohnung. Sie ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, sodass Sie zum Wäschewaschen nicht in den Keller gehen müssen.

Die Wohnung wurde 2011 modernisiert und seitdem sehr gepflegt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Diese Wohnung liegt gut angebunden nahe der Heiligenhauser Innenstadt und ist durch die beiden Aufzüge und den Müllschlucker auf den Etagen ideal für ältere Menschen, aber auch jüngere Familien mit oder ohne Kind werden sich hier wohlfühlen.

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel.: 0151 223 865 37

www.immobiliestahl.de

Ausstattung

Die Wohnung ist äußerst gepflegt. Einmal Streichen und sie kann ohne großen Renovierungsaufwand bezogen werden.

- Baujahr 1974
- 3,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 86,15 m²
- Großzügiger Balkon, im letzten Jahr saniert
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Einbauküche mit Waschmaschine
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Ca. 2011 Wohnung modernisiert (Böden, Bäder, Küche, Türen)
- 2024 Balkon saniert und Geländer erhöht

- 5. OG
- 2 Aufzüge
- Müllschlucker auf der Etage
- Tiefgaragenstellplatz
- Fußbodenheizung
- Kellerraum
- Trockenkeller
- Hausgeld Wohnung 274,64 € zuzüglich 175,36 € Instandhaltungsrücklage = 450 €
- Hausgeld Stellplatz 36,25 € zuzüglich 33,75 € Instandhaltungsrücklage = 70 €
- Die Umstellung der Heizung auf ein Hybridsystem aus Wärmepumpen und zusätzlicher Gasheizung ist bereits beauftragt und durch die Rücklagen gedeckt. Nach Aussage des Energieberaters sollten sich die Heizkosten und damit das Hausgeld durch diese Maßnahme deutlich reduzieren.
- Energieverbrauchsausweis
- Hauptenergieträger Erdgas
- Endenergieverbrauch 115,1 kWh/m²a
- Energieeffizienzklasse D

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder sonstiger Dritter. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Bevor wir uns vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause doch bequem in einer 360-Grad-Besichtigung an Ihrem PC kennen. Kopieren Sie einfach diesen Link

https://360tour.immobiliestahl.de/_objektnr_extern

in Ihren Internetbrowser und besichtigen Sie diese attraktive Immobilie zunächst am PC - virtuell und in 360°.

Unser Tipp:

Besprechen Sie schon vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihre Finanzierungsmöglichkeiten. So erlangen Sie Sicherheit bei der Kaufplanung und verschaffen sich Handlungsschnelligkeit für die Kaufentscheidung. Viele Eigenheimträume sind schon zerplatzt, weil die Klärung der Finanzierung im Nachhinein zu viel Zeit in Anspruch genommen hat.

Gerne empfehle ich Ihnen dafür meinen Finanzierungsberater

Herrn Max Glabach

Pasch & Kruszona Baufinanzvermittlung

www.p-k.de

Tel. 02151-377 37-22

m.glabach@p-k.de

der deutschlandweit mit Banken zusammen arbeitet, schnell und zuverlässig ist und Ihnen oft besserer Konditionen anbieten kann, als wenn Sie selbst bei Ihrer Hausbank anfragen. Dieser Service ist für Sie kostenlos.

Sie denken auch darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich berate Sie gerne und unverbindlich, ob sich ein Verkauf lohnt oder eine Vermietung mehr Vorteile bietet. Wichtig ist beim Verkauf in jedem Fall der richtige Preis. Sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. 0151 - 223 865 37

info@immobilienstahl.de

Ich verkaufe Immobilien mit ♥ und Sachverstand!

Dipl.Kffr. Kristin Stahl

Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Immobilien

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

Mehrfach ausgezeichnet!

BELLEVUE Best Property Agent 2025

Focus Top-Immobilienmakler 2025

IDA Award 2025

Lage

Diese attraktive, schön geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit herrlichem Weitblick in die Natur befindet sich in der 5. Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses fußläufig zur Heiligenhauser Innenstadt, So ist alles ganz nah und trotzdem wohnen Sie ruhig.

Den Panoramaweg, auf dem Sie mit dem Rad bis nach Kettwig oder Wülfrath fahren können, erreichen Sie in nur wenigen Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ganz in in der Nähe und auch der Panoramaradweg liegt quasi vor Ihrer Haustür, sodass Sie sich zukünftig auch umweltorientiert mit dem Fahrrad fortbewegen können.

Mit dem Auto erreichen Sie schnell die A44 in Richtung Essen und Düsseldorf und so auch die umliegenden Großstädte. Essen-Kettwig und das Klinikum Niederberg liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Heiligenhaus ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des nordrhein-westfälischen Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt im Städtedreieck Düsseldorf-Essen-

Wuppertal im Niederbergischen Land. Heiligenhaus hat eine gemeinsame Stadtgrenze mit der kreisfreien Stadt Essen sowie mit Velbert, Wülfrath und Ratingen.

Das Sportangebot der Stadt Heiligenhaus umfasst neben Ballsportarten wie Handball, Fußball, Badminton, Tischtennis und Volleyball auch die Möglichkeit des (Sport-) Schwimmens im stadt-eigenen Frei- und Hallenbad Heljensbad.

An der Grenze zu Homberg befindet sich der Flugplatz Meiersberg, auf dem vor allem Segelflug, aber auch Motorflugausbildung betrieben wird. Die ebenfalls auf dem Flugplatz stattfindenden und sich jeweils jährlich abwechselnden Drachen- bzw. Modellbaufeste sind auch über die Stadtgrenzen hinweg bekannt.

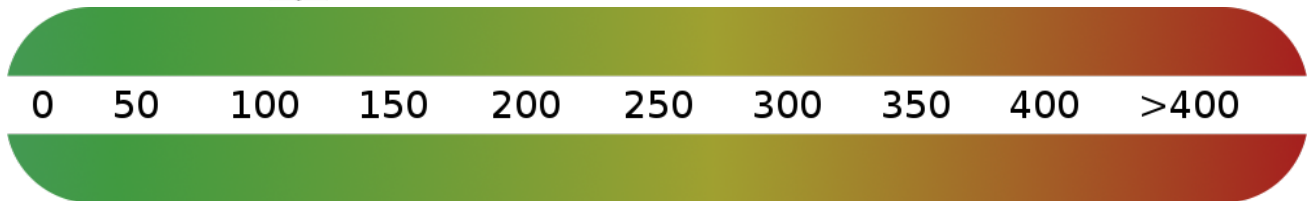
Darüber hinaus führen 45 km markierte Wanderwege im Umkreis der „Industriestadt im Grünen“ durch das Anger- und Vogelsangbachtal bis ins Ruhrtal.

Courtage

Courtage

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 115,10 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie

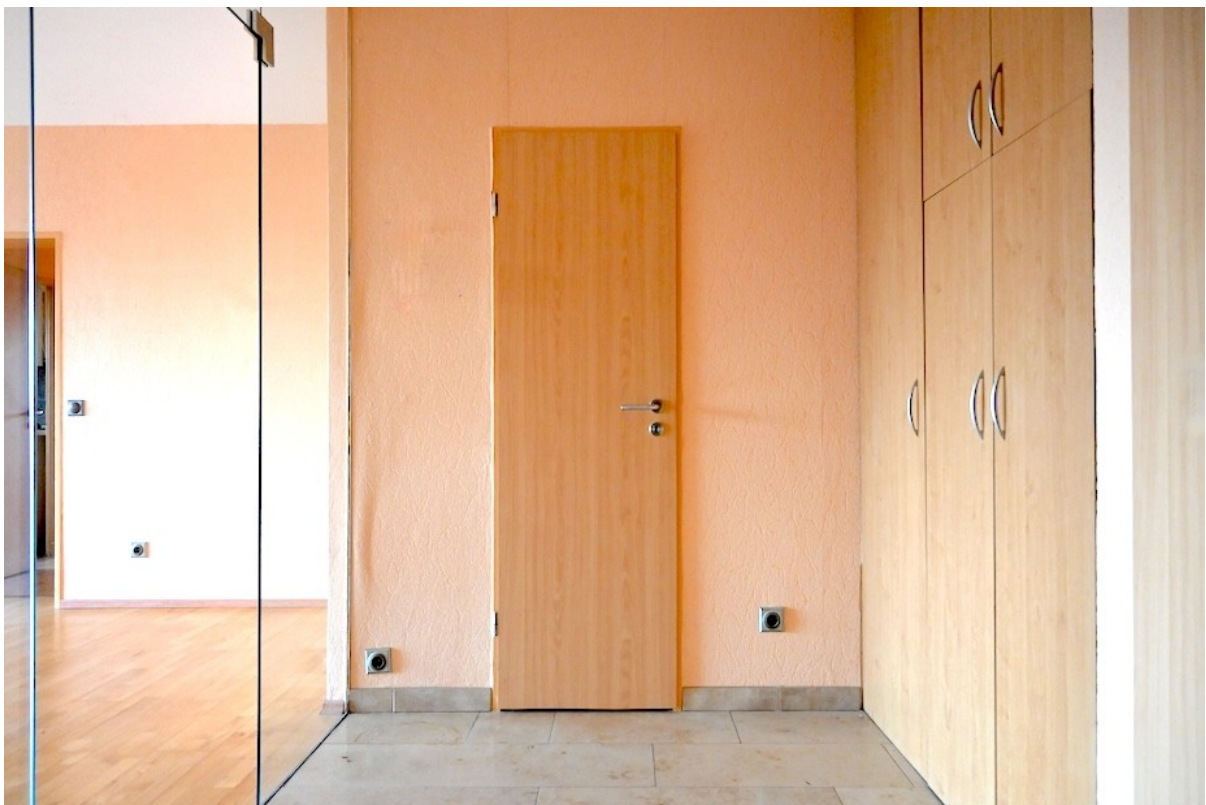


Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Diele mit Gäste WC und Einbaus

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnungszugang



Zwei Aufzüge

Exposé - Galerie



Müllschlucker auf den Etagen



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hausansicht

Exposé - Galerie



Umgebung



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Zufahrtstraße



Bevor Sie zum Telefon greifen...



**....schicken Sie mir bitte eine
schriftliche Anfrage
mit Ihren Kontaktdaten,**

am einfachsten direkt über dieses Portal.
Aus Datenschutzgründen darf ich sonst
leider keine telefonische Auskunft geben.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

 www.immobiliestahl.de  www.immobiliestahl.de  0151 223 865 37

Exposé - Galerie



Hinweis zum Energieausweis

Gem. §48 GEG i.V.m. §80, Abs. 4 GEG weise ich darauf hin, dass der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen hat, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Kostenfrei bietet dies u.a. die Verbraucherzentrale NRW an:

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/energie/energieberatung-sanieren-und-bauen-78496>

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

🌐 www.immobilienstahl.de ✉️ www.immobilienstahl.de ☎️ 0151 223 865 37



Ihre Ansprechpartnerin



Dipl.-Kffr. Kristin Stahl

- Geprüfte Immobilienmaklerin (IMI)
- Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
- Diplom-Sachverständige (DIA) für die Immobilienbewertung

Ehrenamt

- Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Velbert

Auszeichnungen

- BELLEVUE Best Property Agent 2024
- Focus Top-Immobilienmakler 2024

Ich verkaufe Immobilien mit ❤️ und Sachverstand

🌐 www.immobilienstahl.de ✉️ www.immobilienstahl.de ☎️ 0151 223 865 37

Exposé - Grundrisse



Wohnung 52