

Heiligenhaus

# Haus auf großzügigem Grundstück mit viel Potenzial

????????? ??????????: 24250035



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

???? ??????: 470.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ?????? ????: 999 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

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

??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ??? ??????

|                    |                                |                |                                                                        |
|--------------------|--------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 24250035                       | ???? ?????     | 470.000 EUR                                                            |
| ????????           | ca. 240 m²                     | ????????       | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????           | 18                             |                |                                                                        |
| ?????????? ??      | 12                             |                |                                                                        |
| ????????           |                                |                |                                                                        |
| ????????           | 7                              | ???? ????????? | 2017                                                                   |
| ???? ?????????     | 1953                           | ??????         | ??????                                                                 |
| ???? ?????????     | 4 x ?????????                  | ????????       |                                                                        |
|                    | ????? ??????????,<br>4 x ????? | ??????         | ???????, WC<br>???????????, ?????                                      |

???????? ??????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

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

|                    |                     |                    |                |
|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| ???? ???????????   | ???? ??????? ?????? | ?????????????????  | VERBRAUCH      |
| ?????????????      | 09.12.2030          | ?????????????      |                |
| ?????????????????? |                     | ???????            | 117.10 kWh/m²a |
| ?????? ???         |                     | ?????????????      |                |
| ???? ???????????   | ?????               | ?????????????      |                |
|                    |                     | ???????????        | D              |
|                    |                     | ??????????????     |                |
|                    |                     | ???????????        |                |
|                    |                     | ???? ????????????? | 1953           |
|                    |                     | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |                     | ?????????????      |                |
|                    |                     | ?????????????????  |                |



??????? ???????? : 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



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





??????? ???????? : 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????





??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????





??????? ???????? : 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????





??????? ???????? : 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



??????? ???????? : 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????





??????? ???????? : 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????





??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

?? ????????



??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1953 mit einer Wohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Wohneinheiten. Eine großzügige Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich ideal für die Vermietung an größere Familien oder Wohngemeinschaften. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 26.280,00 Euro, was das Objekt zu einer interessanten Option für Investoren macht. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 999 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche. Das Haus bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Basis für eine zukünftige Wertsteigerung, da der Ausbau einer weiteren Wohneinheit möglich ist. Die oberste Geschossdecke des Mehrfamilienhauses wurde vor ca. 7 Jahren gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die einen zuverlässigen und unkomplizierten Betrieb gewährleistet. Der Keller wurde ebenfalls vor ca. 15 Jahren kernsanieren. Das Grundstück hält ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge bereit, darunter vier Garagen und vier zusätzliche Stellplätze. Dies ist besonders in städtischen Gebieten ein großer Vorteil und bietet den Mietern zusätzlichen Komfort. Das Mehrfamilienhaus hat eine solide Bausubstanz und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, durch gezielte Investitionen den Wohnkomfort weiter zu erhöhen und das Potenzial des Gebäudes voll auszuschöpfen. Dank seiner guten Lage bietet das Objekt eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und hat gleichzeitig Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Nähe. Diese günstige Lage erhöht die Attraktivität für potenzielle Mieter und Investoren gleichermaßen. Zudem besticht die Immobilie durch ihr großzügiges Grundstück, das den Mietern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet. Ob gemeinschaftlicher Garten oder Platz für individuelle Freizeitaktivitäten – das Gelände ist offen für unterschiedliche Gestaltungsideen. Zusammenfassend ist das Mehrfamilienhaus eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotenzial. Es richtet sich sowohl an Investoren, die eine stabile Einnahmequelle suchen, als auch an Käufer, die selbst Hand anlegen und den Wohnwert weiter steigern möchten. Die bestehenden Mieteinnahmen, kombiniert mit der Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, machen dieses Objekt besonders interessant. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich vor Ort einen Eindruck von den Möglichkeiten zu verschaffen, die diese Immobilie bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen.



??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

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

- Grundstücksgröße insgesamt 999 m<sup>2</sup> (Gemeinschaftsfläche)
- Vier Garagen + vier Stellplätze vorhanden
- Baujahr: 1953
- Wohnfläche: 285 m<sup>2</sup>
- 5 Wohneinheiten
- Ausbau einer weiteren Wohneinheit möglich
- Jährliche Nettokaltmiete: 26.280,00 Euro
- Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
- Keller vor 15 Jahren kernsaniert + Drainagen verlegt
- Gas-Etagenheizung

??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

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

Die Stadt Heiligenhaus erfreut sich zunehmender Beliebtheit als Wohnort für Menschen, die in den umliegenden Großstädten des Ruhrgebiets und in Düsseldorf arbeiten und für ihre Freizeit eine grüne Umgebung bevorzugen. Naherholungsmöglichkeiten zum Joggen, Spazieren gehen oder Radfahren befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Post, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis. Die Autobahnen A 44 Richtung Essen & A 3 Richtung Köln und Oberhausen sind in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Anschlussmöglichkeiten: A 44 Richtung Düsseldorf & Mönchengladbach, die A 46 Richtung Heinsberg oder die A 535 Richtung Wuppertal.



??????? ?????????: 24250035 - 42579 Heiligenhaus

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2030. Endenergieverbrauch beträgt 117.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 24250035 - 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)