

Exposé

Einfamilienhaus in Heiligenhaus

Einfamilienhaus mit Indoor-Pool in Top-Lage von Heiligenhaus



Objekt-Nr. OM-440413

Einfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Weyer

Tannenweg 1
42579 Heiligenhaus
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1971 | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Grundstücksfläche | 998,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 1 | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 354,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Strom | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentatives Einfamilienhaus in ruhiger Villenlage. Außergewöhnlich großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich. Separater Schlafrack für Familien. Erdgeschoß 162m² mit großem ausgebauten Untergeschoß (Souterrain) und 12x4m großer Indoor-Pool. Baujahr 1971, Modernisierungspotenzial für individuelle Gestaltung auf höchstem Niveau. Maklerfrei ohne Provision.

Ausstattung

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele, mit Einbauschränken für Ihre Garderobe. Über das handgeschmiedete Treppengelände und Holztreppe geht es ins Untergeschoss.

Der sehr großzügige, lichtdurchflutete 77m² große Wohnbereich umfasst Wohnzimmer, Eß- und Arbeitszimmer mit Zugang zur 66m² großen Terrasse.

Eine Durchgangstüre mit Durchreiche führt zur Küche mit getrennter Speisekammer. Alternativ kann eine offene Küche gestaltet werden.

Der Schlafrack umfasst das Eltern- und zwei Kinderschlafzimmer und das Bad sowie ein getrennter Waschraum.

Im Untergeschoß erwartet Sie ein großer Aufenthaltsraum mit Vollholzfront-Bar und Blick ins Schwimmbad.

Durch die Hanglage ist das große Schwimmbad ebenerdig und die danebenliegende Terrasse lädt ein zur Erholung nach dem Schwimmen. Das 12x4m große Indoor-Becken erlaubt sportliches Schwimmen. Platz für zusätzliche Sauna und Liegebereich ist vorhanden.

Auch das Gästezimmer liegt ebenerdig.

Der großzügige Hobbyraum kann durch Fenstervergrößerung und Abgrabung ebenfalls als vollwertiges Zimmer genutzt werden.

Weiterhin befinden hier sich zwei Vorratsräume, ein Weinkeller und der Haushaltsanschlußraum.

Gepflegter Südgarten mit gewachsenem Baumbestand.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, aber altersbedingt renovierungsbedürftigen Zustand. Das Dach wurde 2019 saniert.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Heiligenhaus in Nähe von Düsseldorf, Essen, Mühlheim und Wuppertal, nur 20-30 Minuten, nach Lückenschluß der A44 nur 20 Minuten nach Düsseldorf und zum Flughafen.

Wertbeständiges Villenviertel in Heiligenhaus im sog. Baumviertel, direkt am Waldrand und zum Stauteich Abtsküche, idyllische Bachtäler für ausgedehnte Spaziergänge.

Tennisclub 10 Minuten zu Fuß, Golfclub 10 Minuten im Auto

Sehr ruhige Lage in Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr. Kein Bürgersteig, keine Winter-Räumpflicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 152,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Luftansicht Baumviertel

Exposé - Galerie



Eingangsdiele



Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Esszimmer + Arbeitszimmer



Wohnzimmer vom Arbzi aus

Exposé - Galerie



Blick Eßzimmer auf Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer



Kinder-Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinder-Schlafzimmer 2



Diele Untergeschoss

Exposé - Galerie



Treppengeländer

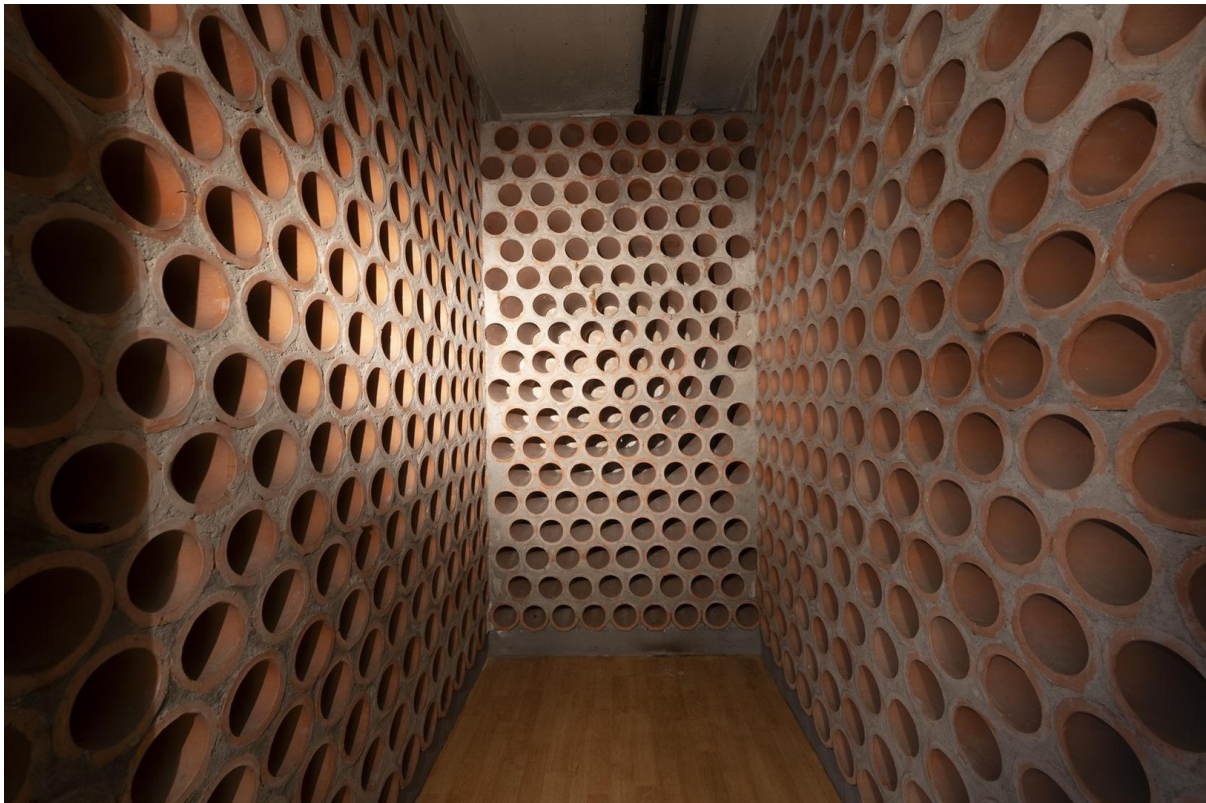


Diele Untergeschoss

Exposé - Galerie



Bar in Echtholzfront



Weinkeller für die Schätze

Exposé - Galerie



Gästezimmer im Souterrain



Indoor-Schwimmbad mit Terrasse

Exposé - Galerie



Indoor-Schwimmbad



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Terrasse 66qm



Seitenansicht Terrasse-Schwimmb

Exposé - Galerie



Hauseingang

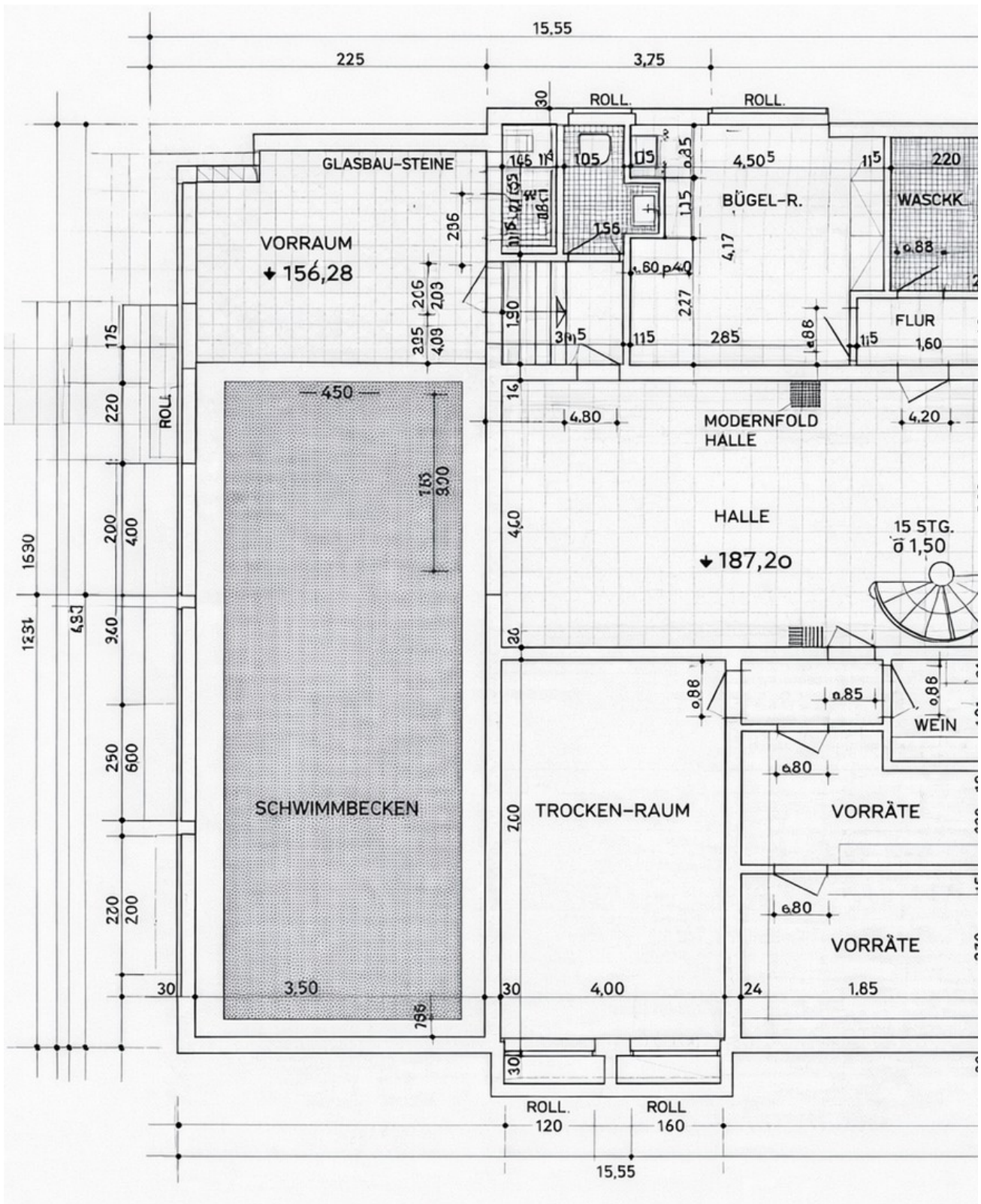


Glaskunst Fisch



Arbeitsbereich

Exposé - Grundrisse



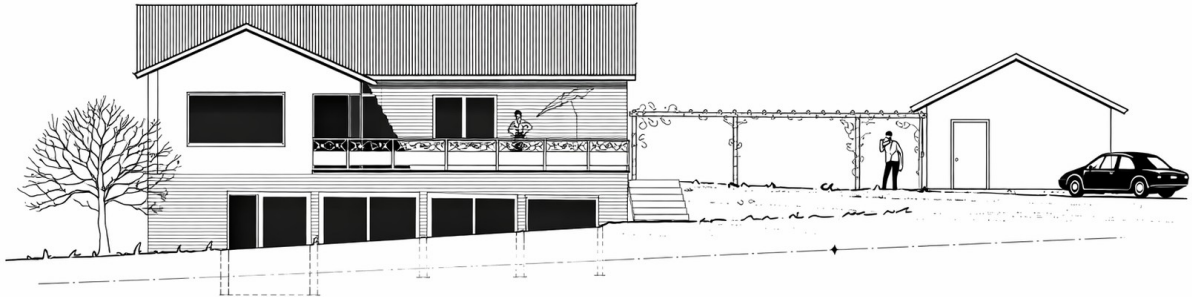
Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

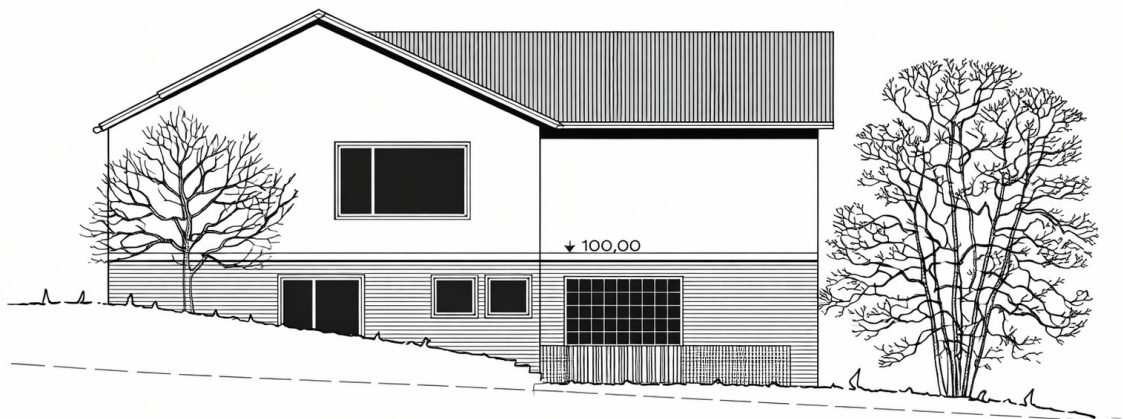


3D - nicht ganz gemäß Plan

Exposé - Grundrisse



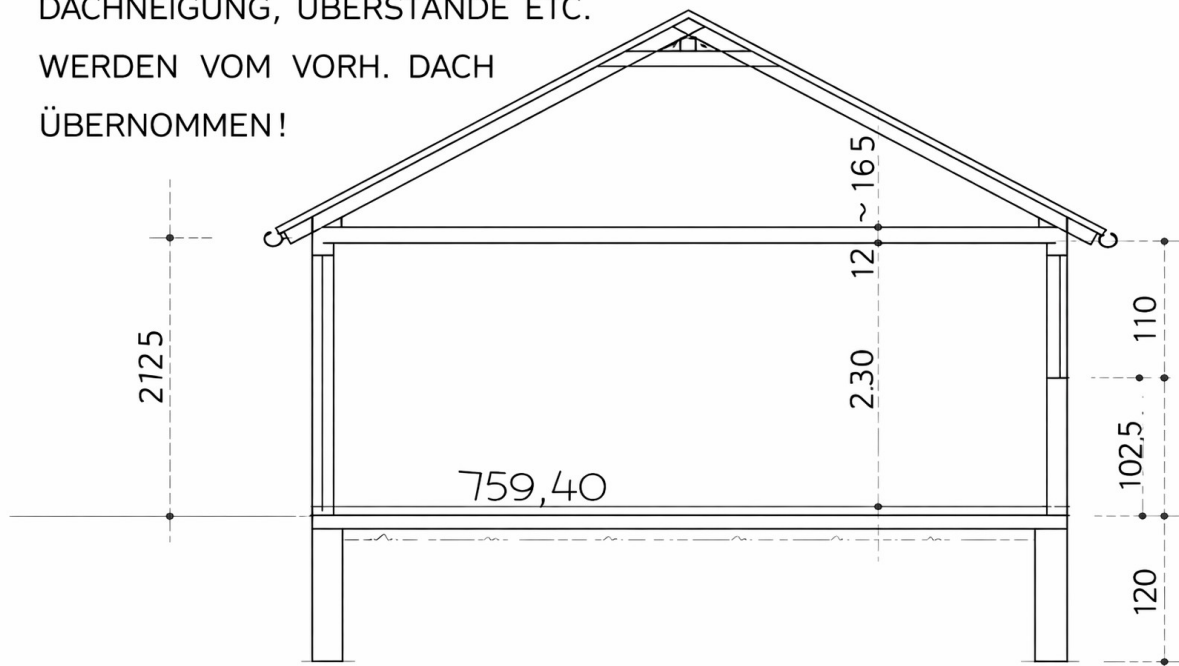
Westansicht



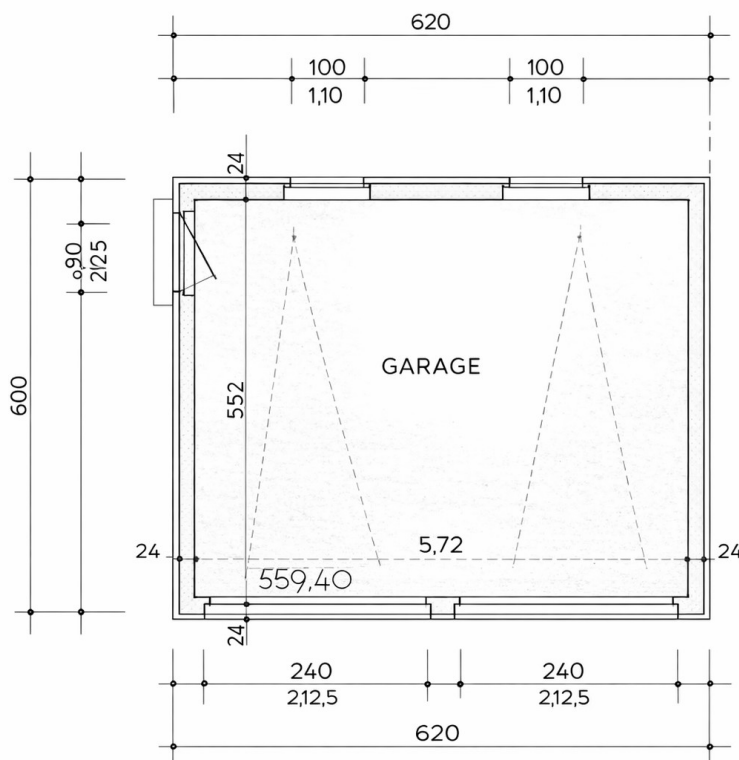
Nordansicht

Exposé - Grundrisse

DACHNEIGUNG, ÜBERSTÄNDE ETC.
WERDEN VOM VORH. DACH
ÜBERNOMMEN!



Garage Schnitt



Garage Grundriss