

# Exposé

## Wohnung in Heiligenhaus

### Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Grünlage – ohne Maklerprovision



Objekt-Nr. OM-470131

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

42579 Heiligenhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Grünlage – Privatverkauf ohne Maklerprovision

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung, eines Finanzierungszertifikats oder – bei einem Barkauf – eines Kapitalnachweises über den vollständigen Kaufpreis möglich. Sollten Sie nach Ihrer Anfrage keine zeitnahe Antwort erhalten, prüfen Sie bitte auch Ihren Spam-Ordner.

Gepflegte und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses (kein Hochhaus, kein Aufzug). Da sich keine Wohnung mehr über Ihnen befindet, genießen Sie ein besonders ruhiges Wohnambiente. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Eigennutzer. Haustiere sind erlaubt.

Das im Jahr 1965 errichtete Mehrfamilienhaus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Eingangsbereiche sowie die Außenanlagen sind hochwertig gestaltet und vermitteln einen angenehmen ersten Eindruck.

Die Wohnung

Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf:

- \* großzügiges Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* weiteres Zimmer (Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- \* geräumige Küche
- \* Tageslichtbad mit Regendusche
- \* Flur
- \* sonniger Südwest-Balkon

Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon mit schöner Südwest-Ausrichtung. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Ausstattung

- \* hochwertiger Laminatboden
- \* moderne weiße Designtüren (2020)
- \* abgehängte Decken mit LED-Spots
- \* Tageslichtbad mit Dusche (2020)
- \* Kellerraum mit eigenem Stromanschluss (ideal z. B. zum Laden eines E-Bikes)
- \* Alle Fenster wurden 2020 erneuert
- \* Hauseingangstür mit Schallschutz wurde 2022 erneuert
- \* Stromkasten modernisiert in 2020
- \* Balkonmarkise
- \* Glasfaseranschluss bis in die Wohnung

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen außerdem ein Fahrradkeller, ein Trockenraum, ein Spielplatz sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

## Lage

Ein besonderes Highlight ist die ruhige und grüne Lage. Vom Schlafzimmer, der Küche und dem Badezimmer genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne. Direkt vor dem Haus befindet sich der Panoramaweg – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren.

## Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 290 € (Personenabhängig) zuzüglich Heiz- und Wasserkosten. Darin enthalten sind unter anderem:

- \* Instandhaltungsrücklage
- \* Hausmeisterservice
- \* Garten- und Spielplatzpflege
- \* Winterdienst
- \* Treppenhausreinigung
- \* weitere Gemeinschaftskosten

## Zustand

Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und modernisiert. Umfangreiche oder kostenintensive Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich – je nach persönlichem Geschmack genügt möglicherweise bereits ein neuer Anstrich.

## Privatverkauf

Der Verkauf erfolgt direkt von Privat, sodass keine Maklerprovision anfällt. Dadurch reduzieren sich die Kaufnebenkosten erheblich und Sie sparen mehrere tausend Euro gegenüber einem provisionspflichtigen Kauf.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Kapitalnachweises. Bitte prüfen Sie bei ausbleibender Rückmeldung auch Ihren Spam-Ordner.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Städtisch oder naturnah? Hier müssen Sie sich nicht entscheiden – Sie genießen beides.

Die Wohnung befindet sich im beliebten Heiligenhauser Stadtteil Unterilp, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Direkt gegenüber liegt der Golfplatz Hösel, während das angrenzende Naherholungsgebiet mit dem PanoramaRadweg Niederbergbahn zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt.

Das nahe gelegene Einkaufszentrum Grün-Selbeck bietet alles für den täglichen Bedarf – darunter Supermarkt, Bäckerei, Bank, Friseur und Lotto-/Postfiliale. Darüber hinaus profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zum beliebten Ratinger Stadtteil Hösel sowie zur Landeshauptstadt Düsseldorf.

Familien schätzen besonders das ruhige Wohnumfeld. Im gesamten Wohngebiet gilt Tempo 30. Kindergarten, Grundschule, mehrere Spielplätze sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Heiligenhaus verbindet die Vorzüge einer gepflegten Kleinstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Bushaltestellen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in rund zehn Minuten erreichbar und sorgen für kurze Wege in die umliegenden Städte.

Der Düsseldorfer Flughafen ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar. Auch die Städte Düsseldorf, Essen, Mülheim an der Ruhr und Wuppertal liegen nur rund 20 Kilometer entfernt. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



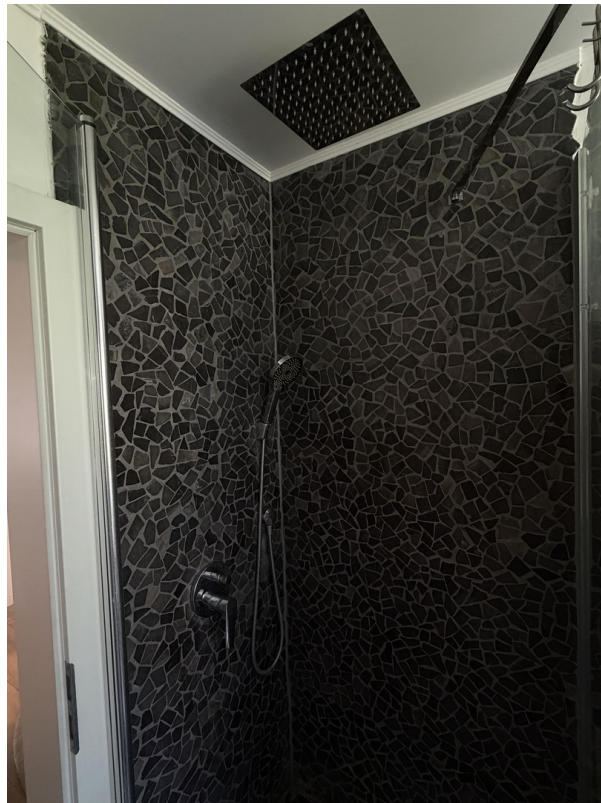
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



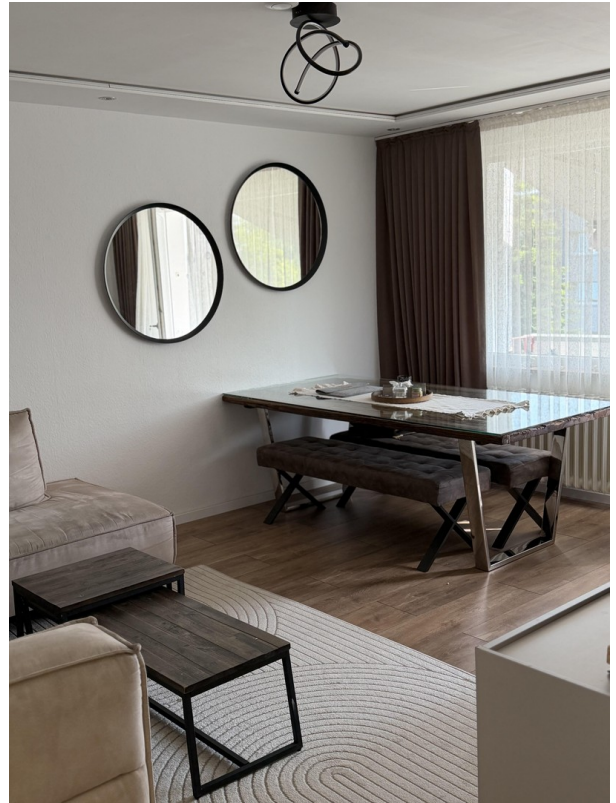
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



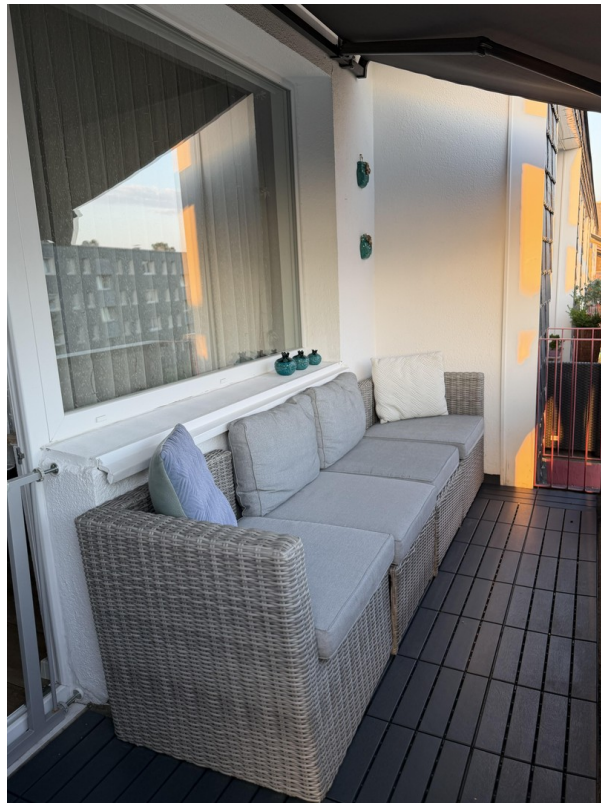
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

