

Exposé

Erdgeschosswohnung in Heiligenhaus

Großzügige EG-Wohnung in Toplage Heiligenhaus



Objekt-Nr. **OM-470847**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Jon Baugher

42579 Heiligenhaus
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	22,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	495 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Erdgeschosswohnung in schöner Lage von Heiligenhaus: Zwei ursprünglich separate Wohnungen wurden zu einer großzügigen Einheit mit 105 m² Wohnfläche auf einer Ebene verbunden – ideal für Familien, Homeoffice oder altersgerechtes Wohnen in einem ruhigen und gepflegten 5-Parteien-Haus.

Gesamtfläche: 127 m²

- 105 m² Wohnfläche
- ca. 22 m² zusätzliche Nutzfläche

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, 3 Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein großzügiges Bad sowie zwei sonnige Südbalkone.

Ein unabhängiges Verkehrswertgutachten liegt vor. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage einer ausführlichen Besichtigung der Wohnung vor Ort und berücksichtigt die individuellen Eigenschaften des Objekts. Das Gutachten kann bei ernsthaftem Kaufinteresse eingesehen werden.

Die Wohnung war seit 2014 durchgehend vermietet, was die konstant hohe Nachfrage nach diesem Wohnungstyp und dieser Lage unterstreicht. Seit 01.05.2026 steht sie zur freien Verfügung.

Provisionsfrei.

Ausstattung

- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Erdgeschoss mit nur 5 Stufen – nahezu barrierefrei
- Zwei sonnige Südbalkone
- Gäste-WC
- Großzügiges Bad mit Doppelwaschbecken, Bidet, Badewanne und Dusche
- XXL-Keller mit ca. 15,7 m² Nutzfläche, Wasser, Strom, Fenster und Spüle – ideal als Hobbyraum, Fitnessraum, Werkstatt oder Waschküche
- Zusätzlicher Abstellraum mit ca. 6,3 m² Nutzfläche
- Angenehmes Wohnklima: im Sommer angenehm kühl, im Winter sehr gute Wärmespeicherung

Das Haus wurde bereits umfangreich modernisiert:

- Fassade und Balkone 2011
- Dach 2016/2017
- Wasserenthärtungsanlage 2023

Monatliche Gesamtvorauszahlung an die WEG: 495 €

Davon ca. 46 € monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Hohe Erhaltungsrücklage der WEG vorhanden (ca 130.000 €). Der auf die Wohnung entfallende Anteil ist bereits im Kaufpreis enthalten und geht auf den Käufer über (ca 14.000 €).

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der bemaßte Grundriss ist in der Anzeige enthalten und zeigt die großzügige Raumaufteilung der kombinierten Wohnung.

Verfügbar seit 01.05.2026.

Verkauf von privat, provisionsfrei.

Lage

Sehr ruhige und gleichzeitig zentrale Lage in Heiligenhaus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die A44 und die umliegenden Städte.

Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



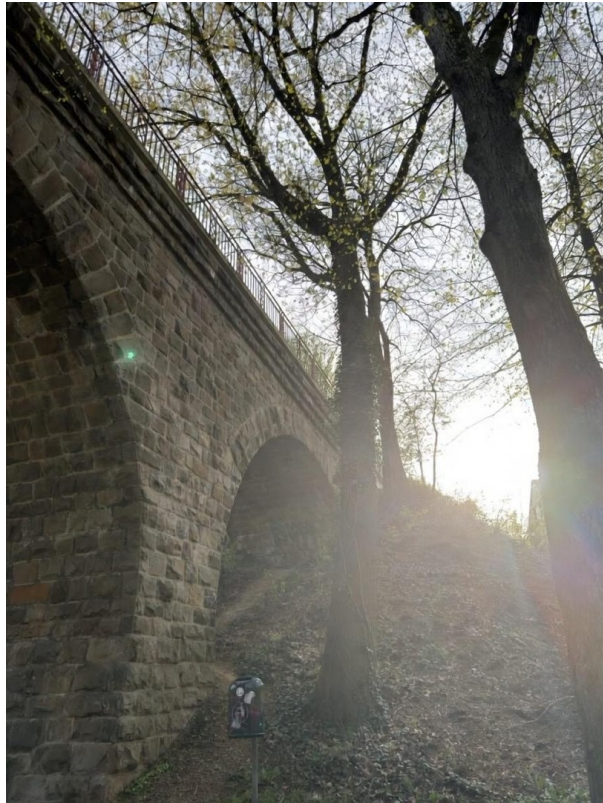
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

