HIRSCHMANN IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 206803**

42579 HEILIGENHAUS / ISENBÜGEL

# Zwischen Kaminfeuer und Gartenglück

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 172 m² | ca. 791 m² | 5 | 749.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **749.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 172 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Nutzfläche | **ca. 160 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 791 m²** |
| Baujahr | **1983** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Unterkellert | **Nein** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **2** |
| Terrassen | **1** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Gäste-WC | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Wintergarten | **Ja** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57%** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **03.07.2036** |
| Endenergiebedarf | **173,4 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **F** |
| Baujahr | **2001** |
| Wesentlicher Energieträger | **Elektro** |
| Befeuerungsart | **Elektro** |
| Heizungsart | **Etagenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de




Elegantes Ankleidezimmer

# Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die ihre Besonderheiten erst nach und nach offenbaren. Hinter jeder Tür wartet ein neuer Eindruck, jeder Raum besitzt seinen eigenen Charakter. Dieses freistehende Einfamilienhaus in Heiligenhaus-Isenbügel ist ein solches Zuhause. Großzügige Wohnbereiche, ein behaglicher Kamin und eine über Jahrzehnte gewachsene Architektur verleihen ihm eine ganz eigene Persönlichkeit.

In beliebter, naturnaher Wohnlage erstreckt sich das Anwesen über ein knapp 800 m² großes Grundstück. Ein liebevoll angelegter Garten mit gewachsenen Pflanzen und schönen Ausblicken ins Grüne schafft eine reizvolle Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

Ursprünglich ca. 1920 erbaut, wurde das Haus 1983 kernsaniert und im Laufe der Jahre durch verschiedene Anbauten erweitert. Heute bietet es rund 172 m² Wohnfläche sowie 65 m² wohnlich ausgebauter Flächen im Dachgeschoss und weiteren ca. 95 m² Nutzfläche mit einer außergewöhnlichen Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit angrenzendem Gäste-WC. Der einladende Essbereich und die Küche mit Kochinsel bieten Raum für gemeinsame Stunden. Das Herzstück bildet der rund 42 m² große Wohnbereich, dessen Echtholzkamin besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Etwas zurückgezogen liegt das erneuerte Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Ein Badezimmer mit Dusche und eigener Sauna ergänzt diesen privaten Rückzugsbereich.

Im wohnlich ausgebauten Obergeschoss erwarten Sie drei weitere flexibel nutzbare Zimmer. Sichtbare, weiß gestrichene Deckenbalken und charmante Dachschrägen verleihen ihnen eine besondere Atmosphäre.

Auch der Außenbereich hält zahlreiche Lieblingsplätze bereit. Vier Terrassen, zwei Wintergärten und ein geschützter Pavillon la-

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

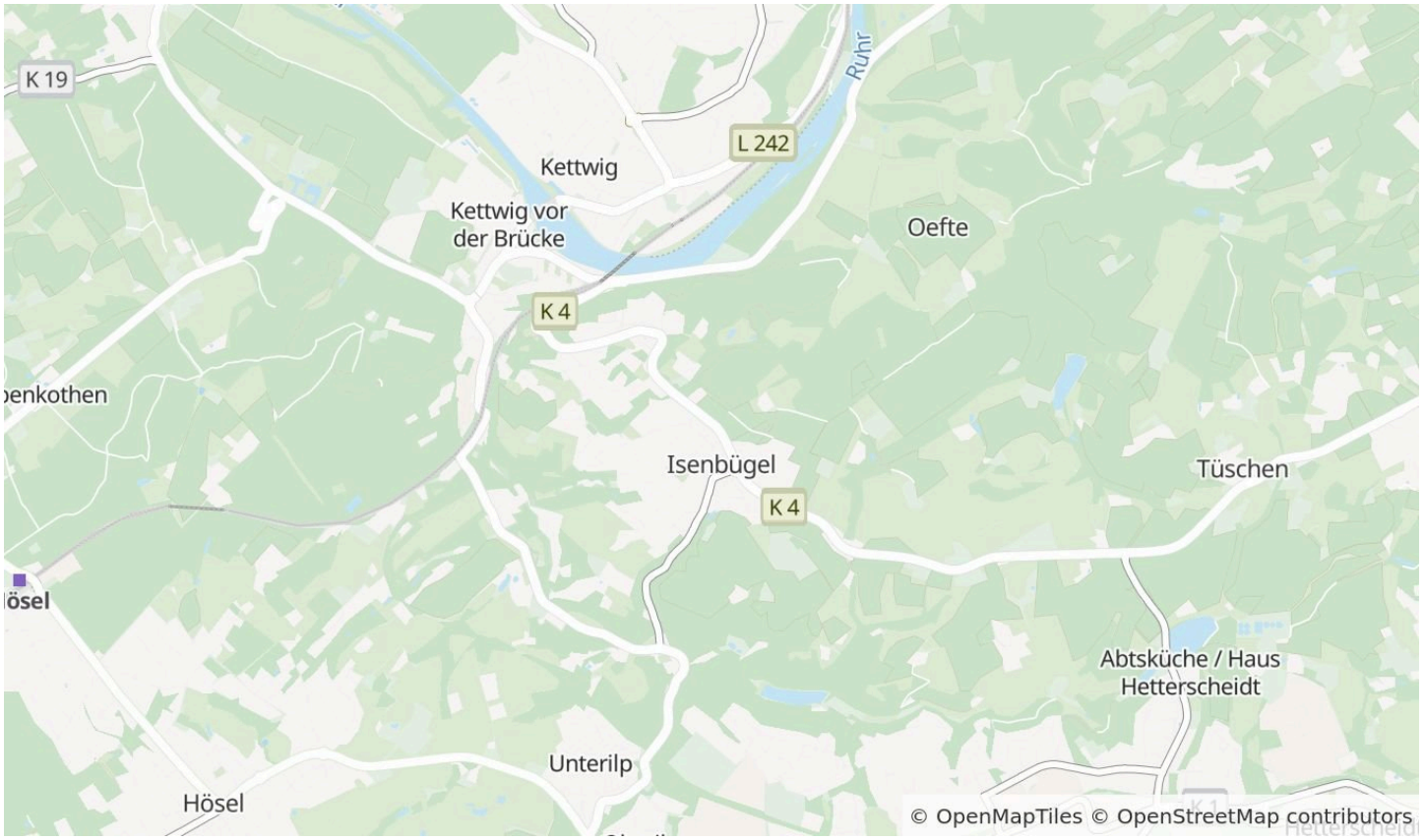
den dazu ein, die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, eine zusätzliche Einzelgarage sowie drei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Was dieses Zuhause auszeichnet, ist das Zusammenspiel aus gewachsener Architektur, ungewöhnlichen Raumlösungen und liebevoll gestalteten Plätzen. Ein Haus, dessen Geschichte noch lange nicht zu Ende erzählt ist.

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung den besonderen Charme dieser Immobilie.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Heiligenhaus liegt mit rund 28.000 Einwohnern im Niederbergischen Land, zwischen Wuppertal, Essen und Düsseldorf. Die gute Anbindung an die B227 sowie die Autobahnen A44, A3 und A52 macht den Standort besonders für Pendler attraktiv. Busverbindungen in die umliegenden Städte, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte bieten eine gute Infrastruktur. Wanderwege durch das Anger- und Vogelsangbachtal und zahlreiche Freizeitangebote sorgen für einen hohen Erholungswert.

Der beliebte Stadtteil Isenbügel zeichnet sich durch seine naturnahe Wohnlage und seinen ursprünglichen, dörflichen Charme aus. Eine gewachsene Nachbarschaft, das familiäre Miteinander und eine abwechslungsreiche Architektur verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter. Individuelle Wohnhäuser und gepflegte Gärten prägen das Ortsbild. Die Nähe zu Kettwig und Werden mit ihren historischen Ortskernen und gemütlichen Cafés rundet die attraktive Wohnlage ab.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ankleidezimmer mit viel Stauraum



Badezimmer mit Badewanne

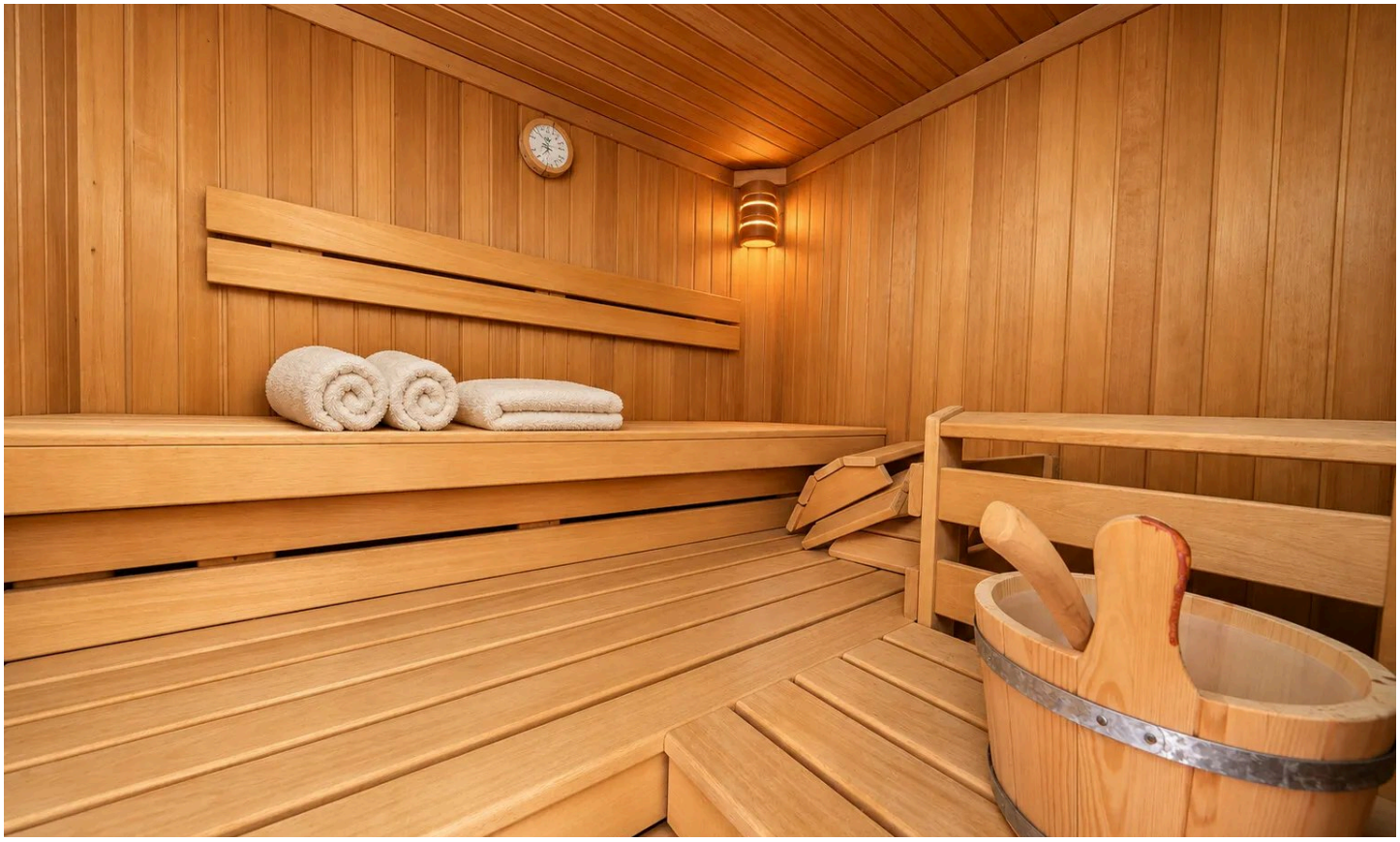
Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Privater Wellnessbereich mit Dusche



Sauna für entspannte Stunden

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einladender Dielenbereich



Esszimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de




Küche




Offene Küche

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Helles Wohnzimmer




Echtholzkamin

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Großes Wohnzimmer



Wohnzimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wintergarten



Wintergarten mit Blick ins Grüne

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wintergarten mit Blick ins Grüne



Wintergarten

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wendeltreppe



Helle Diele im Obergeschoss

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Schlafzimmer DG



Bad en suite

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de




Kinderzimmer



Homeoffice Büro

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Unverbauter Ausblick



Garten

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Gartenweg



Ein Blick in den Garten

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Garten mit besonderem Charme



Ein geschützter Lieblingsplatz

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Sonniger Herbstgarten mit blauem Asternstrauß



Doppelgarage

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einzelgarage

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

# Ausstattung

— beliebte, naturnahe Wohnlage

— freistehendes Einfamilienhaus

— Baujahr ca. 1920

— Kernsanierung 1983

— ca. 172 m² Wohnfläche

— ca. 65 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche DG

— ca. 95 m² Nutzfläche

— ca. 800 m² großes Grundstück

— individuelle Architektur

— Alarmanlage von Verisure

— Grünbeck Wasserenthärtungsanlage

— Echtholzkamin

— Küche mit Einbauküche und Kochinsel

— erneuertes Elternschlafzimmer

— mit angrenzender Ankleide

— vier Schlafzimmer

— zwei Badezimmer, davon ein Bad en suite

— Sauna mit separater Dusche

— Gäste-WC

— wohnlich ausgebautes Obergeschoss

— teilw. elektrische Rolläden

— drei Klimageräte

— sichtbare, weiß gestrichene Deckenbalken

— heller Vinylboden

— heller Fliesenboden

— Nachtspeicherheizung

— ausgebauter Spitzboden als Stauraum

— elektrisch ausklappbare Treppe zum Spitzboden

— zwei Wintergärten

— Fußbodenheizung in einem Wintergarten

— Pavillon mit Fußbodenheizung

— vier Terrassen

— liebevoll angelegter Garten

— geschützter Gartenpavillon

— schöner Blick ins Grüne

— Doppelgarage mit direktem Hauszugang

— elektrische Garagentore

— zusätzliche Einzelgarage

— drei Außenstellplätze

# Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner




### Frau Shary Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de


Diese Immobilie online