



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-73546

**Profis aufgepasst: Zwei Häuser & zwei Grundstücke in Traumlage mit viel Potential!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**775.000,00 €**  
**keine Käuferprovision! inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>421,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.526,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1937</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Wanne, Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

### *Makrolage*

*Die Immobilie befindet sich im begehrten nördlichen/nordwestlichen Teil von Heiligenhaus, einer Stadt, die für ihre grüne Umgebung, ihre kulturelle Vielfalt und die hervorragende Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr bekannt ist. Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien und Investoren attraktiv ist. Die Nähe zur A46 sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sichern eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Gleichzeitig bietet Wuppertal mit seinen Parks, der Schwebebahn und einem großen kulturellen Angebot eine hohe Lebensqualität.*

### *Mikrolage*

*Das Anwesen liegt idyllisch am Herberger Weg, direkt angrenzend an die Straße Paradies. Diese außergewöhnliche Lage vereint Ruhe, Natur und Privatsphäre in einzigartiger Form. Umgeben von Wäldern und weitläufigen Grünflächen, eröffnet sich hier ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge ins Grüne beginnen praktisch vor der Haustür.*

*Trotz der ruhigen und abgeschiedenen Lage ist die städtische Infrastruktur schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Stadtzentrum von Wuppertal ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Geschäften, Kultur und Gastronomie.*

### *Fazit*

*Die Kombination aus naturnahem Wohnen am Waldrand, der direkten Lage am Paradies und der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Zentren macht diesen Standort zu einer echten Rarität – perfekt für alle, die Natur und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.*

## Objektbeschreibung

*Einmalige Gelegenheit am Paradies – Zwei Häuser, zwei Grundstücke, grenzenlose Möglichkeiten*

*Am idyllischen Herberger Weg, direkt angrenzend an die Straße Paradies, eröffnet sich eine Wohnsituation, wie sie nur selten zu finden ist: Eingebettet in Wald und unberührte Natur erwartet Sie hier ein Lebensgefühl voller Ruhe, Geborgenheit und Freiheit – ein Stück unverfälschtes Paradies.*

*Auf zwei separaten Grundstücken stehen Ihnen gleich zwei eigenständige Wohnhäuser zur Verfügung. Damit eröffnen sich vielfältige Optionen – von Generationenwohnen über Kapitalanlage bis hin zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder der Gestaltung eines ganz persönlichen*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Rückzugsortes.**

### **Herberger Weg 18 – das Einfamilienhaus**

**Genehmigt 1937, erbaut 1957 präsentiert sich dieses Haus auf einem großzügigen Grundstück von 1.686 m<sup>2</sup> mit rund 125 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die freundliche Grundrissgestaltung, eine moderne Luft-Wärmepumpe aus ca. 2023 sowie fünf gut geschnittene Zimmer und ein bereits gedämmtes, noch nicht ausgebautes Dachgeschoss bieten viel Behaglichkeit und weiteres Potenzial.**

**Das sonnige, uneinsehbare Grundstück ist ein Traum für alle, die Wert auf Privatsphäre und Natur legen. Das Haus ist seit etwa fünf Jahren zuverlässig vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand – lediglich der Keller weist Feuchtigkeit auf.**

### **Herberger Weg 20 – das Zweifamilienhaus**

**1963 erbaut und 1978 erweitert, überzeugt dieses Haus mit ca. 296 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf 840 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Mit acht Zimmern, drei Garagen und variablen Grundrissen bietet es ideale Voraussetzungen für große Familien oder flexible Wohnkonzepte.**

**Die Fassade ist verschiefert, das Dach wurde innerhalb der letzten 15 Jahre neu eingedeckt, die Gaszentralheizung stammt aus ca. 2022. Das Objekt benötigt eine umfassende Renovierung – die Feuchtigkeit im Anbau-Souterrain wird aktuell durch den Verkäufer beseitigt. Die hierfür notwendigen Investitionen sind bereits in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.**

### **Ihr Paradies am Waldrand**

**Beide Häuser liegen eingebettet in eine Landschaft, die ihresgleichen sucht: unmittelbar angrenzend an den Außenbereich, umrahmt von Wald und Natur. Hier verschmelzen Wohnen, Ruhe und Freiraum zu einer Lebensqualität, die man kaum noch findet. Der Blick ins Grüne, das Gefühl der Abgeschiedenheit und gleichzeitig die Nähe zur gewachsenen Infrastruktur machen dieses Ensemble zu einer seltenen Gelegenheit.**

### **Fazit:**

**Zwei Häuser, zwei Grundstücke, unzählige Möglichkeiten – in einer Lage, die ihrem Namen gerecht wird: Paradies.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Hebrerger Weg 18:**

- freistehendes Einfamilienhaus
- moderne Wärmepumpe aus 2023
- eigene separate Garage
- Maximum an Privatsphäre

**Herberger Weg 20:**

- Mehrgenerationen Haus mit praktischer Einliegerwohnung
- moderne Gaszentralheizung aus 2022
- Dacherneuerung und Dämmung aus ca. 2010
- praktische Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- Top Lage von Heiligenhaus

## **Sonstiges**

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.**

**Finanzierungsberatung gewünscht?**

**Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

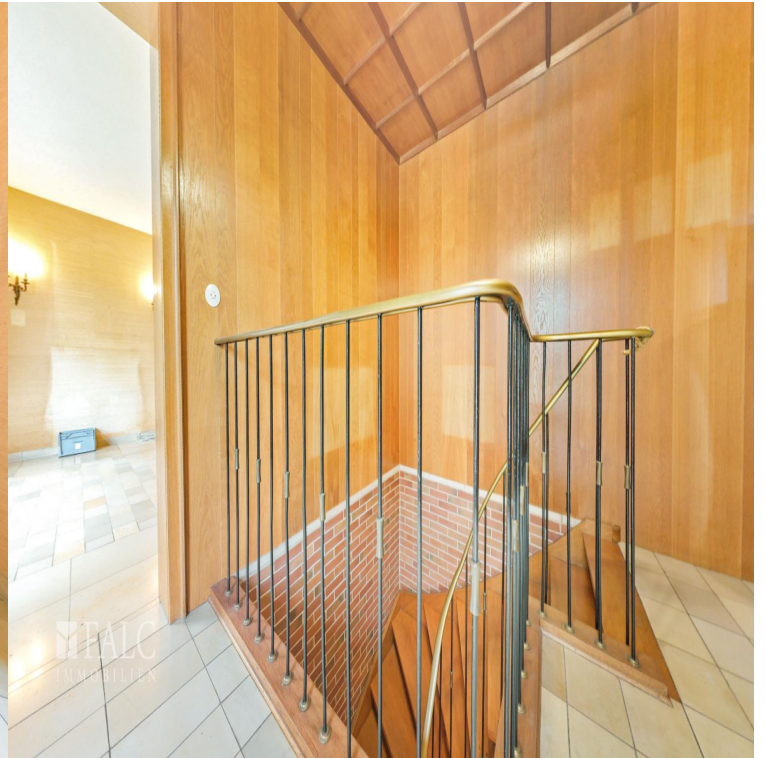
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

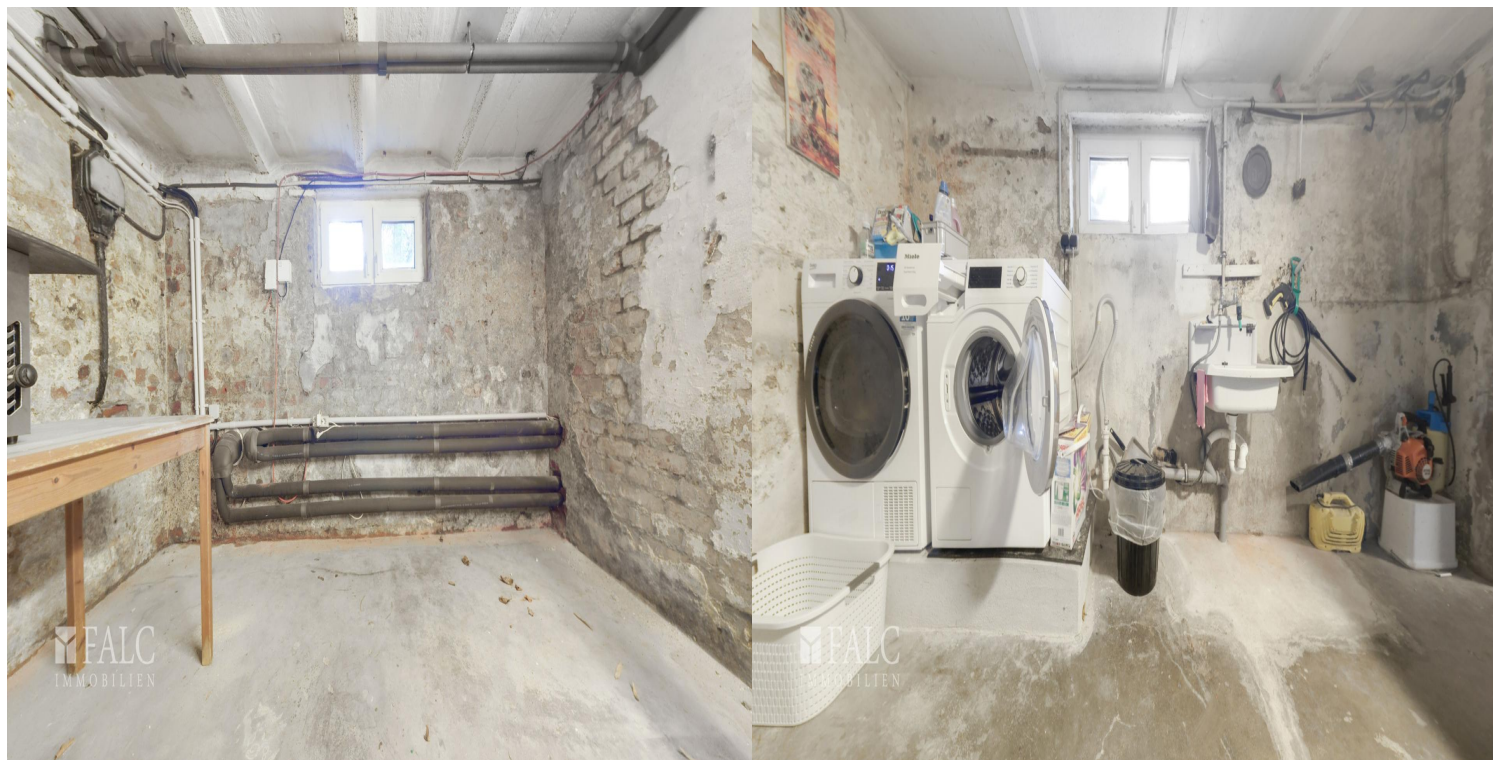
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Wintergarten + Untergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)