

Haan

# Reihenendhaus für´s Familienglück - Sonnengarten inklusive in toller Lage!

CODICE OGGETTO: 25134006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,44 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25134006
Superficie netta	ca. 136,44 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	243.98 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



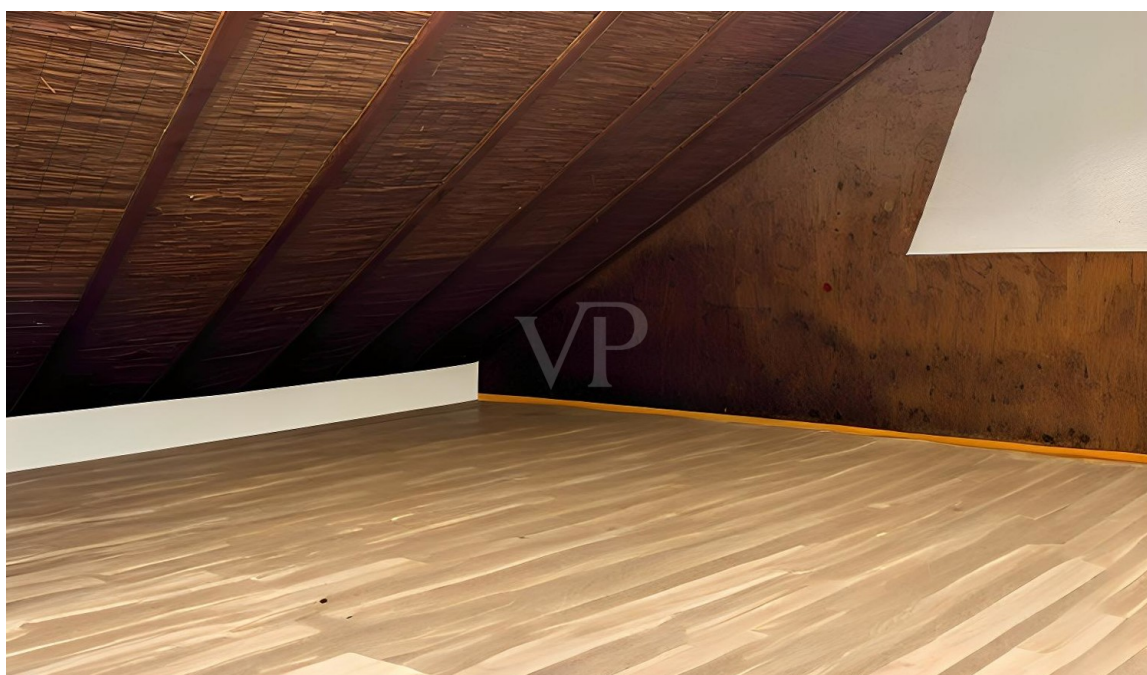
CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà



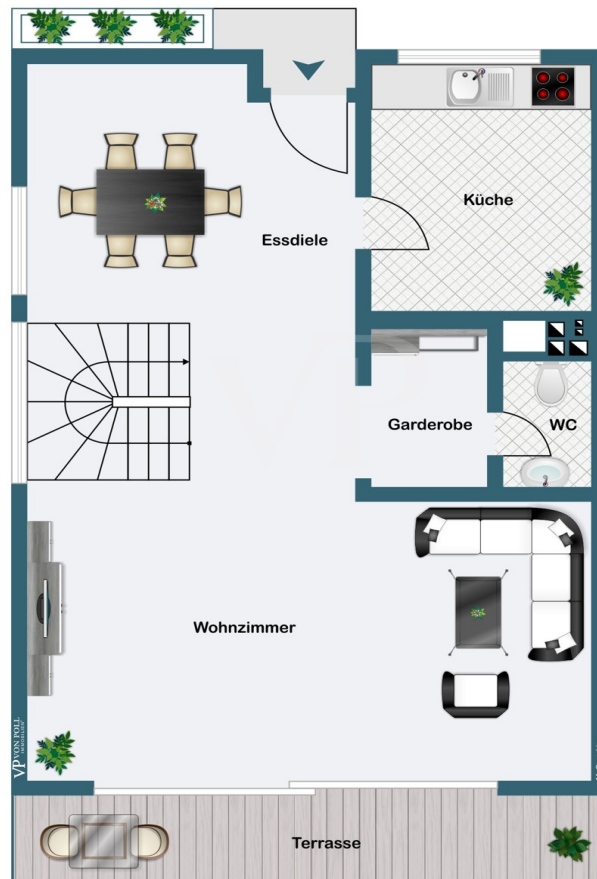
CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

## La proprietà

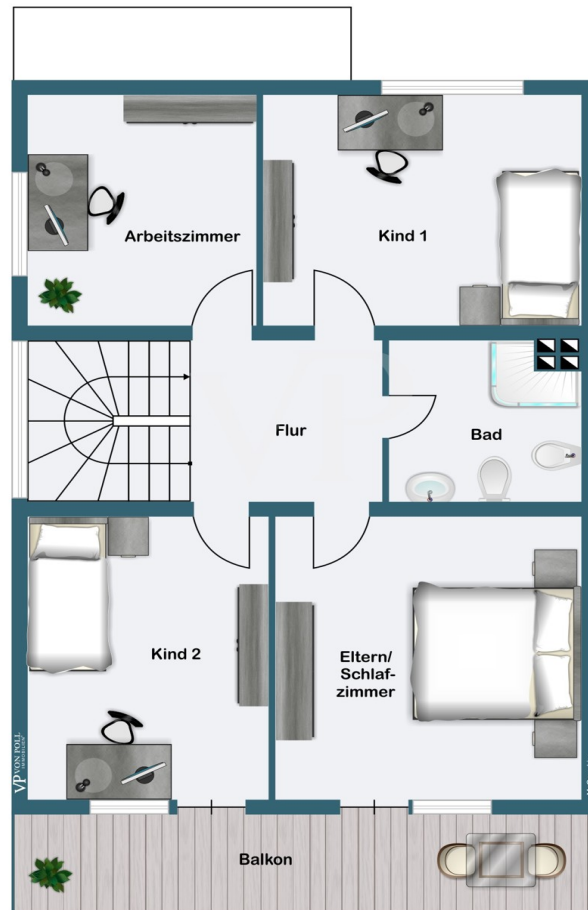


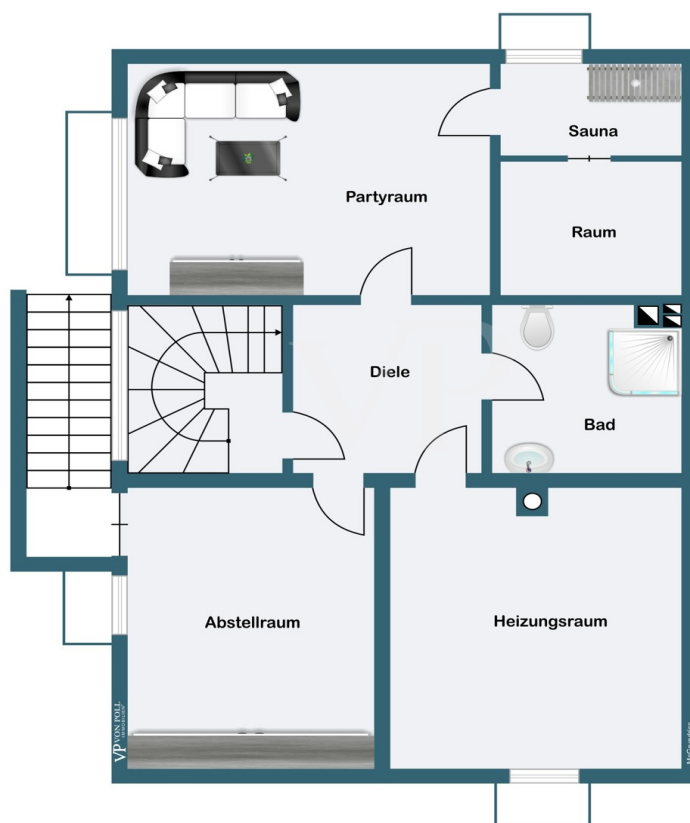
CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

## Una prima impressione

Großzügiges Reihenendhaus mit Potenzial – Wohnen auf ca. 137 m<sup>2</sup> in familienfreundlicher Lage Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Platz und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien und alle, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Auf einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 416 m<sup>2</sup> stehen Ihnen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Wohnen mit Licht und Luft Der einladende Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich direkt zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und ein stimmiges Indoor-Outdoor-Wohngefühl. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und sorgt für kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer sowie ein Balkon mit Südausrichtung runden das Obergeschoss ab. Zusätzlicher Raum und Erholungsmöglichkeiten Zum echten Highlight kann das wohnlich nutzbare Dachgeschoss werden. Ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliche Rückzugsmöglichkeit – hier stehen Ihnen viele Optionen offen. Ein paar Worte zum Keller Das Highlight im Keller ist sicherlich der Partyraum mit diversen Nutzungsmöglichkeiten! Der vorhandene Abstellraum mit Zugang über die Außenkellertreppe sowie der Heizungsraum bieten sehr viel Möglichkeiten der Abstell- und Lagerfläche. Das im Kellergeschoß vorhandene Duschbad ist nach Nutzung der Sauna ebenso komfortabel wie praktisch, Modernisierung nach Maß Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ein Plus für alle, die sich den Traum vom eigenen, individuell gestalteten Zuhause erfüllen möchten. Eine komfortable Treppenliftanlage ermöglicht barrierefreies Wohnen über alle Etagen hinweg. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zuverlässig für wohlige Wärme. Zudem gehört eine Garage zur Immobilie – praktisch als geschützter Stellplatz. Lage mit Lebensqualität Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsflächen befinden sich in direkter Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege ist ideal – perfekt für Berufspendler. Der gepflegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen – dank der optimalen Südausrichtung den ganzen Tag über im Licht. Fazit Dieses Reihenendhaus ist ein echtes Raumwunder mit viel Potenzial für individuelle Wohnträume. Es vereint eine attraktive Lage, großzügige Flächen und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für alle, die sich ein Zuhause

ganz nach ihren Vorstellungen schaffen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

## Dettagli dei servizi

- Grundstücksgröße 416m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 136,44 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer - davon 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- für Wohnzwecke nutzbare Nebenflächen im Dachgeschoss
- inkl. Sauna
- inkl. Balkon
- inkl. Terrasse
- Süd-Ausrichtung
- 1 Garage
- angepasste Treppenliftanlage zu alle Etagen vorhanden

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohngegend von Haan. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung aus und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und Bahnverbindungen bringen Sie schnell in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Solingen oder Wuppertal. Für Autofahrer besteht ein direkter Anschluss an die Autobahnen A46 und A3, wodurch sowohl die Landeshauptstadt Düsseldorf als auch das Ruhrgebiet gut erreichbar sind. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten – wie Spazier- und Radwege, Sportvereine sowie das nahegelegene Haaner Bachtal – bieten einen hohen Erholungswert und machen diesen Standort besonders lebenswert.

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 243.98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25134006 - 42781 Haan**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)