Haan

Stilvoll & beständig – Freistehendes Einfamilienhaus in grüner, familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25134007

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 364 m²

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	25134007
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	204.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

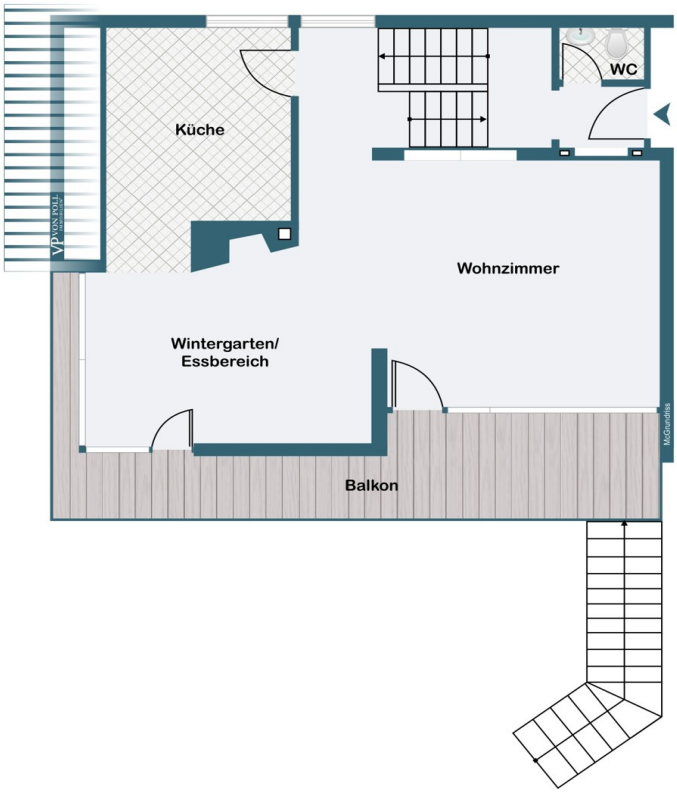
Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

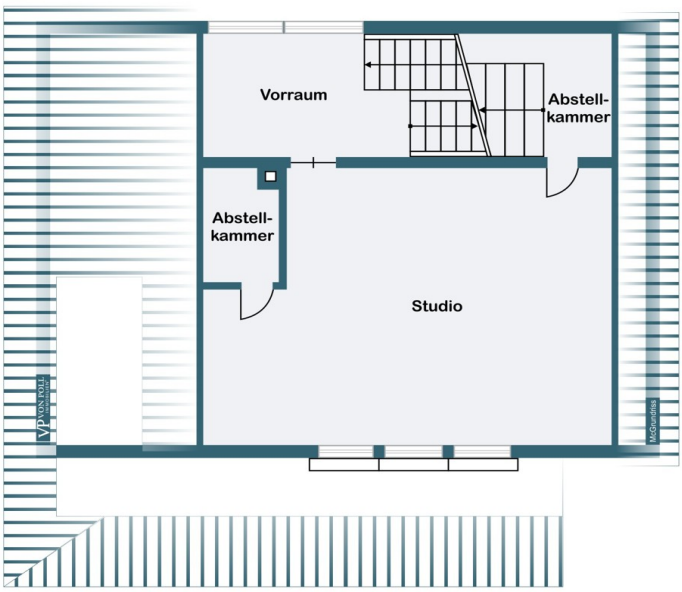
Die Immobilie

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Grundrisse



Kinderzimmer
Flur
Flur
Vorrat
Bad
WM
Heizung
Schlafzimmer
Keller
Terrasse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Split-Level-Charakter in familienfreundlicher Umgebung

Dieses charmante Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1963 erbaut, wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft – ideal für Familien, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Besonderes Raumgefühl durch Split-Level-Architektur

Die charakteristische Split-Level-Bauweise verleiht dem Haus seine individuelle Struktur: Versetzte Ebenen sorgen für eine spannende Raumaufteilung und ein offenes Wohngefühl. Auf rund 150?m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, finden Sie viel Platz zur freien Gestaltung. Das großzügige Grundstück lädt mit viel Grün zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Mehrere Räume des Hauses bieten einen herrlichen Blick ins Grüne – ein echtes Plus für Erholung und Lebensqualität.

Lichtdurchflutet und offen – der Wohnbereich

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und ein einladendes Ambiente schaffen. Der offen gestaltete Essbereich fügt sich harmonisch an und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet und fügt sich nahtlos in das Gesamtbild ein.

Rückzugsort unterm Dach

Im oberen Bereich des Hauses befindet sich ein großzügiges Studio – ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Die neutrale Gestaltung lässt Ihnen alle Freiheiten für Ihre persönliche Einrichtung. Eine angrenzende Kammer bietet praktischen Stauraum oder kann als kleines Lager genutzt werden.

Technik & Ausstattung auf aktuellem Stand

Die Heizungsanlage wurde im Zuge der Modernisierung im Jahr 2012 erneuert und

entspricht dem Stand der Technik. Insgesamt bietet das Haus eine solide, zuverlässige Ausstattung, die komfortables Wohnen ermöglicht.

Viel Platz im Freien – für Groß und Klein

Der gepflegte Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung – sei es für spielende Kinder, gemütliche Nachmittage mit der Familie oder sommerliche Grillabende. Ein kleines Wasserbecken sorgt an heißen Tagen für eine willkommene Erfrischung.

Lage mit Lebensqualität

Die Wohnlage punktet mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Eine familienfreundliche Umgebung mit allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, einer attraktiven Lage und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Ob Familie oder Paar – hier finden Sie ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Entdecken Sie selbst, was dieses besondere Haus zu bieten hat!

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

* Freistehendes Einfamilienhaus in grüner familienfreundlicher Umgebung
* Grundstück 364 m²
* Wohnfläche ca. 150 m²
* 3 Schlafzimmer
* offen gestaltete Küche
* Essbereich Wintergarten
* Studio: hier können aus einem Zimmer gut 2 Zimmer geschaffen werden
* überdachte Terrasse

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Attraktive Lage mit hoher Lebensqualität

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Haan. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem gepflegten Straßenbild, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre – perfekt für Familien sowie alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung: Ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – Städte wie Düsseldorf, Wuppertal oder Solingen sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich ganz in der Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote machen das Umfeld besonders attraktiv und sorgen für ein rundum stimmiges Wohngefühl.

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
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.

Objektnummer: 25134007 - 42781 Haan

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com