

Haan

# Wohnglück für junge Familien - Raumwunder am Haaner Bachtal!

Objektnummer: 25134004



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 174 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25134004 - 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: 25134004 - 42781 Haan

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25134004   |
| Wohnfläche   | ca. 106 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1988       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 420.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 95.97 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1988          |

Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Die Immobilie

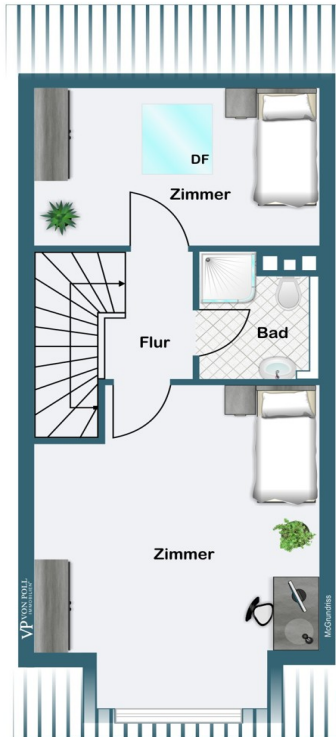


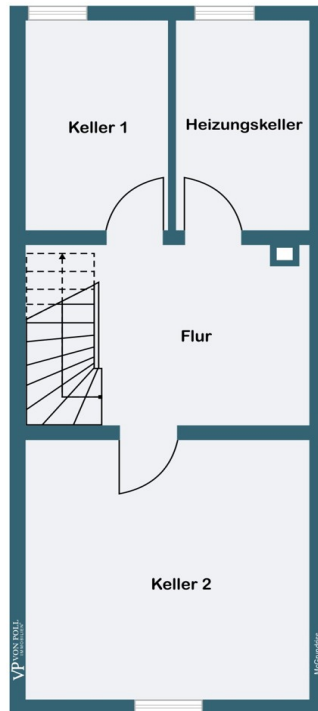
Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Grundrisse









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: 25134004 - 42781 Haan

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem ansprechenden Reihemittelhaus, das sich mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 174 m<sup>2</sup> erstreckt. Dieses im Jahr 1988 erbaute Haus wurde fortlaufend modernisiert und bietet nun eine hervorragende Gelegenheit für junge Familien, die nach einem neuen Zuhause suchen, in das sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei gut ausgestattete Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche. Ein Highlight ist der gepflegte Garten, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Dank der sonnigen Lage des Hauses profitieren die Wohnräume und der Garten von viel Tageslicht, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Auch die Küche, durch ihre praktische Gestaltung, bietet ausreichend Platz und überzeugt mit ihrer Funktionalität. Die moderne Zentralheizung sorgt dabei jederzeit für angenehme Temperaturen und ein behagliches Wohnklima. In den oberen Geschossen befinden sich die vier Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können, sei es als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer. Beide Badezimmer sind zeitgemäß ausgestattet und bieten allen Komfort für einen stressfreien Alltag. Weiterhin bietet der Spitzboden reichlich Stauraum. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten des modernen Wohnens. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen, ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten in Betracht ziehen zu müssen. Ein weiterer Vorteil der Lage in der Nähe des Bachtals ist die Nähe zu erholsamen Grünflächen, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die Umgebung ist besonders beliebt bei jungen Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend zu schätzen wissen. Insgesamt bietet dieses Reihemittelhaus ein hervorragendes Raumangebot mit einer Ausstattungsqualität, die allen Anforderungen an ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen gerecht wird. Die gelungene Verbindung von praktischer Raumgestaltung, gepflegter Ausstattung und eine einladende Atmosphäre macht dieses Haus zu einer hervorragenden Wahl für Familien, die ein neues Zuhause suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Raumwunder zu besichtigen, und lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet, inspirieren. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, ein freundliches und gut gelegenes Zuhause im familienfreundlichen Umfeld zu finden.

Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Ausstattung und Details

- Grundstück ca. 174 m<sup>2</sup>
- ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Terrasse von ca. 16 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- sehr gepflegter Zustand, da die Immobilie fortwährend modernisiert wurde
- Edelstahl-Handläufe in den Treppenhaus-Auf- und Abgängen
- Parkettboden im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern und Fluren der oberen Etagen
- Fliesenboden in Küche, Badezimmern und Flur im Erdgeschoss
- Gepflegte weiße Einbauküche mit Markengeräten
- neue Haustüranlage
- Gartenhaus und Geräteschuppen
- Fahrradgarage vor der Haustüre
- Moderne Terrassenüberdachung inkl. elektrischer Markise
- Garage für PKW, ca. 16 m<sup>2</sup> und Stellplatz
- 1 Stellplatz der mit einer anderen Partei geteilt wird
- Keller ca. 41 m<sup>2</sup>
- Das Haus ist ab April 2025 frei zur Übergabe

Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnumfeld von Haan. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Grünflächen und Spielplätze aus, die Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken bieten. Das Haaner Bachtal liegt direkt vor der Haustür. In unmittelbarer Nähe befindet sich mehrerer Kindergärten sowie eine Grund- und Gesamtschule, was besonders für Familien mit jungen Kindern von Vorteil ist. Einkaufsmöglichkeiten sind teilweise fußläufig erreichbar, und die Haaner Innenstadt ist bequem mit dem Bus zu erreichen, der fast vor der Tür hält. Auch nach Düsseldorf, Wuppertal und zum S-Bahnhof Gruiten besteht eine direkte Busanbindung. Für Freizeitaktivitäten bietet Haan zahlreiche familienfreundliche Angebote. Der Schillerpark lädt mit seinen Grünflächen zum Spazieren und Verweilen ein. Das Stadtbad Haan ist die Adresse für alle Wasserratten, auch an kalten Tagen. Die verkehrsgünstige Lage der Wohngegend ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahnausfahrt Haan-Ost der A46, was Pendlern entgegenkommt. Insgesamt bietet die Lage der Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein harmonisches Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 25134004 - 42781 Haan

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 95.97 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25134004 - 42781 Haan

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)