Haan

Zweifamilienhaus im Stadtzentrum: Modernisiertes Mehrgenerationenwohnen am Haaner Bachtal

VP azonosító: 25134005

VÉTELÁR: 798.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 250 m^2 • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 630 m^2

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Áttekintés

VP azonosító	25134005
Hasznos lakótér	ca. 250 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1948
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	798.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	270.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1948

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

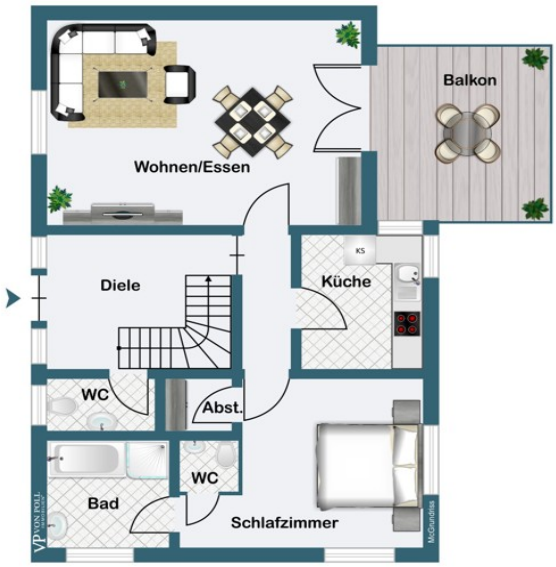
Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

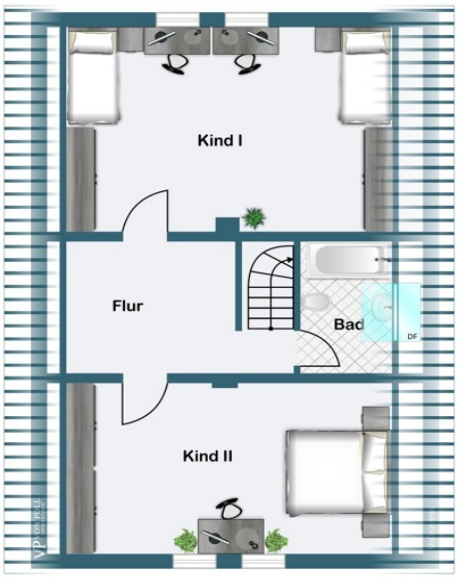
Az ingatlan

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Alaprajzok



Schlafzimmer
Gäste
Balkon
Bad
Flur
Abst.
Wohnen/Essen/Kochen



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az elso benyomás

Diese exklusive Immobilie bietet auf insgesamt rund 250 m² Wohnfläche alles, was gehobene Ansprüche erfüllen kann. Das 1948 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2014 umfassend saniert und befindet sich seitdem in einem modernen und gepflegten Zustand.

Es teilt sich in zwei separate Wohneinheiten auf, von denen die im Erdgeschoss liegende Einheit bei Bedarf auch wieder über einen separaten Außenzugang betreten werden kann. Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Haus viel Platz für eine große Familie oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Von den fünf Schlafzimmern verteilt sich die Anzahl ausgewogen auf die beiden Wohneinheiten, so dass eine vielseitige Nutzung möglich ist. Feriengäste oder Familienbesuche lassen sich hier problemlos unterbringen.
Ein besonderes Highlight stellt der direkte Zugang vom Garten in das angrenzende Naherholungsgebiet Haaner Bachtal dar, ideal für Spaziergänge oder Aktivitäten im Freien.

Die Ausstattung des Hauses ist durchweg hochwertig. Beide Einheiten verfügen über moderne Einbauküchen inklusive aller erforderlichen Elektrogeräte, die nur darauf warten, kulinarische Ideen zu verwirklichen. Die drei vorhandenen Badezimmer, die ebenfalls während der Sanierungsmaßnahmen modernisiert wurden, bieten zeitgemäßen Komfort und genügen höchsten Ansprüchen.
Das Grundstück erstreckt sich auf ca. 630 m² und umfasst neben einer gepflegten Gartenlandschaft auch eine Garage sowie vier weitere PKW-Stellplätze. Diese großzügige Fläche bietet ausreichend Platz für gesellige Abende im Freien oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Lage des Hauses kombiniert die Nähe zum Stadtzentrum mit der direkten Anbindung an die Natur des Haaner Bachtals. Somit haben Sie alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens direkt vor der Haustür, ohne auf naturnahe Erholung verzichten zu müssen.
Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist ausgezeichnet, mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.
Die Immobilie wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, die für gleichmäßige Wärme in allen Räumlichkeiten sorgt. Zusammengefasst bietet dieses Zweifamilienhaus stilvolles Wohnen mit viel Raum in einer gefragten und gleichzeitig naturnahen Lage. Die Kombination aus umfangreicher Größe, durchdachter Raumaufteilung, hochwertigen

Ausstattungsmerkmalen und der attraktiven Lage macht dieses Angebot zu einem besonders interessanten Wohnobjekt.

Interessierte Käufer sind eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu machen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Részletes felszereltség

- Sanierung in 2014
- 2 separate Wohneinheiten (Außenzugang zur Erdgeschosswohnung kann wieder rückgebaut werden)
- 7 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2 Einbauküchen inkl. Elektrogeräten
- gehobene Ausstattung
- 1 Garage
- 4 PKW Stellplätze
- direkter Zugang vom Garten ins Haaner Bachtal

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Minden a helyszínrol

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in sehr guter und begehrter Lage in Haan und ist sehr ruhig in einer 30er Zone gelegen. Die Fußgängerzone im Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Stadt Haan ist eine mittlere Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 30.000 Einwohner. Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A 3 Köln - Ruhrgebiet, A 46 Wuppertal - Düsseldorf) machen diese Lage sehr begehrt. Darüber hinaus können Sie problemlos die angrenzenden Städte per Bus und Bahn erreichen (Bahnhof Haan - Direktverbindung nach Köln, Bahnhof Gruiten - Direktverbindung Düsseldorf). Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie unter einer halben Stunde.

Heute trägt Haan den Titel: 'Gartenstadt' - im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet. Einen ausgedehnten Grüngürtel finden Sie immer noch um die ganze Stadt herum. Dieser Gürtel umfasst ein Gebiet vom Hildener Stadtwald, dem Düsseltal (Neandertal) bis zum Ittertal im Süden (Grenze Solingen).
Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum. Für akute Fälle steht Ihnen das angesehene Krankenhaus St. Josef mit seinen diversen Fachabteilungen zur Verfügung.

Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes. Für die Bildung sorgen fünf Grundschulen, ein Gymnasium, eine Real- und eine Hauptschule, eine freie Waldorfschule (Gruiten) sowie eine VHS.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 270.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Guido Gerressen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com