

Haan

# Winkelbungalow mit großem Potenzial im begehrten Haaner Musikantenviertel

CODICE OGGETTO: 25134014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25134014 - 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: 25134014 - 42781 Haan**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25134014               | Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 143 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                      | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Camere da letto     | 3                      | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |
| Bagni               | 2                      |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1972                   |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY | Consumo energetico                                    | 216.57 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.06.2035  | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                |

CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



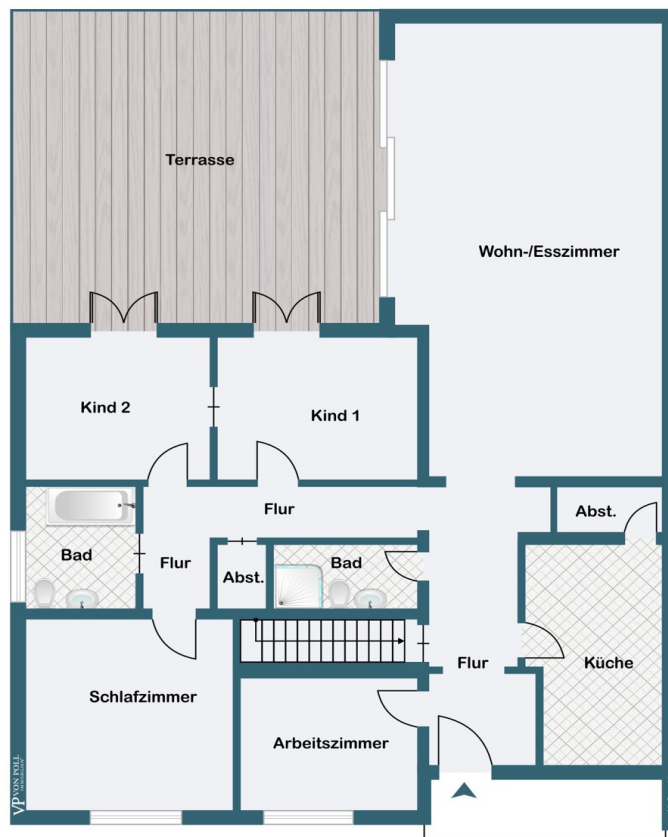
CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134014 - 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: 25134014 - 42781 Haan

## Una prima impressione

Einseitig angebauter Winkelbungalow mit großem Potenzial im beliebten Haaner Musikantenviertel

In ruhiger und gefragter Wohnlage mitten im Haaner Musikantenviertel erwartet Sie dieser charmante Winkelbungalow aus dem Jahr 1972 – eine Immobilie mit viel Potenzial und Platz für individuelle Wohnräume. Auf einem 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das freistehende Einfamilienhaus eine großzügige Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>, die durch ihre durchdachte und funktionale Raumaufteilung überzeugt.

Viel Platz für Familie oder Paare mit Platzbedarf

Der Bungalow verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Raumanspruch eignen. Zwei Badezimmer bieten praktischen Komfort für den Alltag und sorgen für reibungslose Abläufe am Morgen wie auch entspannte Abende.

Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein – ob beim gemütlichen Fernsehabend, beim Familienessen oder beim Empfang von Gästen. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und einen offenen, freundlichen Wohncharakter.

Privater Garten – Rückzugsort mit Gestaltungsspielraum

Ein besonderes Highlight ist der nicht einsehbare Garten, der in den Sommermonaten zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Ob liebevoll angelegtes Blumenbeet, Spielwiese für Kinder oder Grillbereich – hier können Sie Ihre eigene grüne Oase verwirklichen.

Teilunterkellert – zusätzlicher Raum mit Gartenzugang

Das Haus ist teilunterkellert und bietet durch mehrere gut nutzbare Kellerräume zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby, Homeoffice oder Werkstatt. Auch eine wohnlichere Nutzung ist je nach Bedarf denkbar und eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders praktisch: Eine Kelleraußentreppe führt direkt in den Garten und schafft eine komfortable Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

### Sanierungsbedürftig – aber voller Möglichkeiten

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Ob stilvolle Renovierung, energetische Aufwertung oder die Schaffung eines offenen Wohnkonzepts – hier ist Raum für Ihre Ideen.

### Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur

Das Musikantenviertel zählt zu der beliebtesten und besten Wohnlage in Haan – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die verkehrsgünstige Lage macht das Objekt auch für Pendler attraktiv.

### Fazit: Wohnen auf einer Ebene mit Entwicklungspotenzial

Dieser Bungalow ist ideal für Käufer, die den Komfort des ebenerdigen Wohnens schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit suchen, eine Immobilie nach eigenen Wünschen zu gestalten. Die solide Bausubstanz, die großzügige Raumaufteilung und die begehrte Lage machen dieses Haus zu einer besonders interessanten Option auf dem Immobilienmarkt.

Die Immobilie ist nicht mehr bewohnt und ist sofort verfügbar.

### Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie überzeugen. Nutzen Sie die Chance, ein Haus zu erwerben, das nicht nur durch seine Lage, sondern vor allem durch seine vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistert. Hier entstehen Wohnräume, die ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

**CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan**

## Dettagli dei servizi

- \* Winkelbungalow, einseitig angebaut
- \* ca. 143 qm Wohnfläche
- \* ca. 457 qm Grundstück
- \* 5 Zimmer - davon 3 Schlafzimmer
- \* 2 Badezimmer
- \* teilunterkellert
- \* Garage
- \* sanierungsbedürftig
- \* das Haus steht frei und kann sofort übernommen werden

**CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan**

## Tutto sulla posizione

Erstklassige Wohnlage mit stilvollem Umfeld und hoher Lebensqualität

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Haan – einem ruhigen, gepflegten Quartier mit exklusivem Charakter. Umgeben von hochwertigen Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken bietet die Lage ein harmonisches Umfeld, das durch ein hohes Maß an Privatsphäre, Sicherheit und Wohnkomfort überzeugt.

Dank der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie hier kurze Wege zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien mit Kindern.

Pendler profitieren von der sehr guten Verkehrsanbindung. Sowohl die Autobahnen A46 und A3 als auch der öffentliche Nahverkehr sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Wuppertal oder Köln. Der nahegelegene S-Bahnhof ist zügig erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz.

rotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Naturnähe. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Felder und Wälder laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten Erholung direkt vor der Haustür. Auch das Haaner Stadtzentrum mit seinen charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt.

Kurzum: Die Lage vereint auf ideale Weise städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die ein ruhiges Zuhause mit hohem Wohnwert und gleichzeitig guter Erreichbarkeit suchen.

**CODICE OGGETTO: 25134014 - 42781 Haan**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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: 25134014 - 42781 Haan**

## Partner di contatto

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

Guido Gerressen

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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