

Haan

Modernes Wohnen im Reihenendhaus - familienfreundlich und naturnah in Haan

Objektnummer: 25134009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 242 m²

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

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

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	25134009
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	187.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Die Immobilie



Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

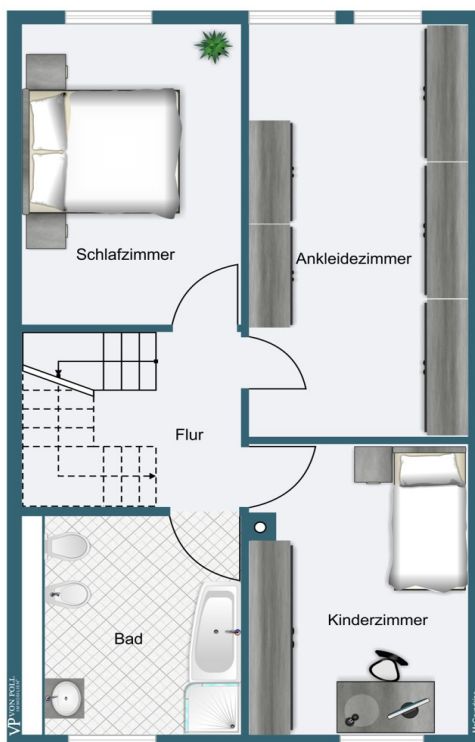
Die Immobilie



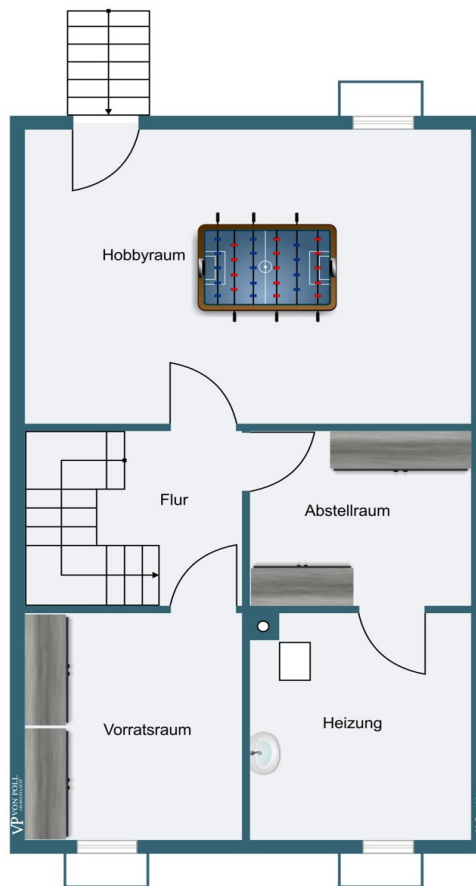
Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

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: 25134009 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvolles Reihenendhaus mit Wohlfühlgarantie. Dieses liebevoll modernisierte Reihenendhaus aus dem ursprünglichen Baujahr 1978 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ruhigen, familienfreundlichen Lage in naturnaher Lage. Auf einer Wohnfläche von ca. 160m² und einem sonnigen Grundstück von rund 242m² erwartet Sie ein Zuhause, das mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und behaglicher Atmosphäre überzeugt. Seit der umfassenden Modernisierung im Jahr 2012 präsentiert sich das Haus in exzellentem Zustand – bereit für den sofortigen Einzug. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und angenehme Helligkeit zum zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde wird. Insgesamt 6 gut geschnittene Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, bieten viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Zwei stilvolle Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und sorgen für Komfort im Alltag. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Marken-Einbauküche, überwiegend ausgestattet mit Miele-Geräten – ein Ort, der nicht nur Hobbyköche begeistert. Fünf edle Deckenleuchten von Occhio sorgen hier für eine stimmungsvolle Beleuchtung und unterstreichen das gehobene Ambiente. Ein weiteres Highlight: das ausgebaute Dachgeschoss. Aufgeteilt in 2 Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 45m² eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Arbeitsbereich, Rückzugsort oder Gästezimmer. Auch im Außenbereich lässt das Haus keine Wünsche offen. Die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit elektrischer Markise lädt an sonnigen Tagen zum Entspannen ein, während der gepflegte Garten ausreichend Platz für Spiel, Erholung oder gemütliche Grillabende bietet. Komfortabel abgerundet wird das Angebot durch eine separate Garage sowie eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Bezugsfrei ab Oktober 2025, richtet sich diese Immobilie besonders an Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld, hochwertige Ausstattung und naturnahe Ruhe legen. Ein Haus mit Herz – bereit, ein neues Kapitel mit Ihnen zu beginnen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst – vielleicht ist dies Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

- Grundstück ca. 242 m² - Süd-Ausrichtung
- zzgl. Garage
- Wohnfläche ca. 113 m²
- 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- * zzgl. zu Wohnzwecken nutzbare Nebenflächen ca. 45 m² (2 Zimmer) im Dachgeschoss
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- 1 großer Wohn- & Essbereich
- große Terrasse mit gepflegtem Garten
- sehr hochwertige Häcker-Einbauküche mit überwiegend Miele-Geräten, Dornbracht Armatur sowie 5 Occio-Deckenleuchten
- Eichendielen im Wohn-/Essbereich
- Echtholzboden im Obergeschoss
- große Markise über die gesamte Terrassenfläche
- Haus ist frei ab Oktober 2025

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlagen von Haan, eingebettet in ein ruhiges, grünes Umfeld mit hohem Wohnwert. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Natur in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die eine entspannte und familienfreundliche Umgebung suchen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Das bekannte Haaner Bachtal und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Haan mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sorgt für eine hohe Mobilität: Die Autobahnen A46 und A3 sind in kurzer Zeit erreichbar und verbinden Haan effizient mit Düsseldorf, Wuppertal, Köln und dem Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Städte. Die Umgebung ist besonders attraktiv für Familien – Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der Nähe. Gleichzeitig bietet die naturnahe Lage eine hohe Lebensqualität für Ruhesuchende und Berufspendler gleichermaßen.

Objektnummer: 25134009 - 42781 Haan

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 187.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25134009 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com