

Haan

## Winkelbungalow mit Potenzial im Haaner Musikantenviertel - ruhig, grün & begehrt!

Objektnummer: 25134017



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 457 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25134017 - 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: 25134017 - 42781 Haan

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25134017   |
| Wohnfläche   | ca. 143 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1972       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Bungalow                                                                  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergiebedarf            | 216.57 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Die Immobilie



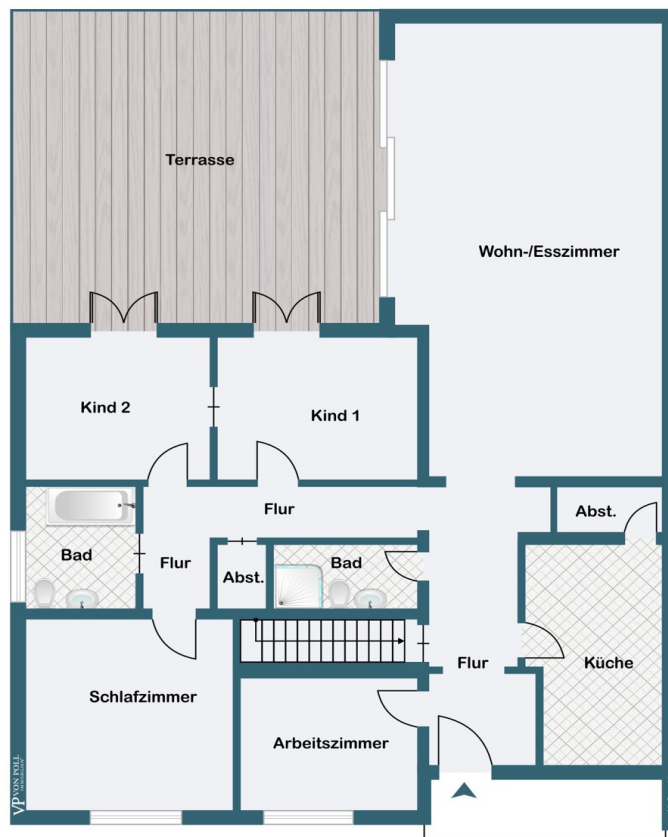
Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

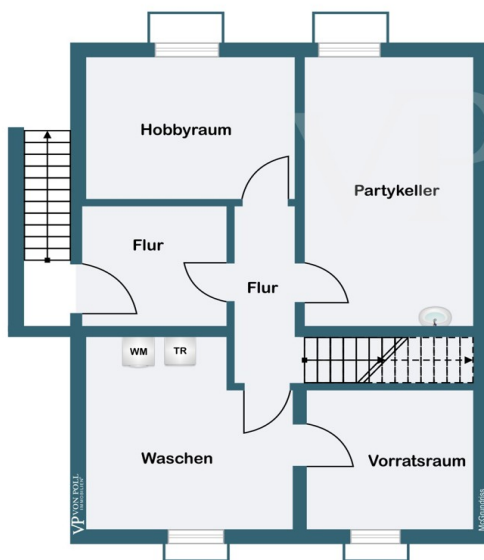
## Die Immobilie



Objektnummer: 25134017 - 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: 25134017 - 42781 Haan

## Ein erster Eindruck

Winkelbungalow mit großem Potenzial im gefragten Haaner Musikantenviertel

Willkommen in einer der besten Adressen im Bergischen Land: dem Haaner Musikantenviertel – eine ruhige, grüne und zugleich hervorragend angebundene Wohnlage im begehrten Speckgürtel von Düsseldorf. Hier erwartet Sie dieser charmante Winkelbungalow aus dem Jahr 1972, der mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und großem Gestaltungsspielraum überzeugt.

Auf einem 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das einseitig angebaute Einfamilienhaus rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für alle, die Wert auf großzügiges, ebenerdiges Wohnen legen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

Platz für Familie, Paare & kreative Ideen

Der Bungalow verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Ob Familie mit Kindern, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer – hier findet jeder seinen Raum. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und erleichtern die morgendliche Routine ebenso wie entspannte Abende.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses: Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende, freundliche Wohnatmosphäre – perfekt für gesellige Runden und entspannte Stunden.

Privater Garten – Ihr grünes Refugium

Ein besonderes Highlight ist der nicht einsehbare Garten, der sich als Rückzugsort ebenso anbietet wie als Spielwiese, Grillplatz oder blühende Wohlfühloase. Hier können Sie Ihre Außenfläche ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und die sonnigen Tage in privater Atmosphäre genießen.

Teilunterkellert mit direktem Gartenzugang

Der Teilkeller bietet wertvollen Stauraum, Platz für Hobbys, Werkstatt oder Homeoffice. Eine Außentreppe führt direkt in den Garten.

Sanierungsbedürftig – aber voller Chancen

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, eine solide Immobilie in Toplage nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten. Ob energetische Sanierung, modernes Raumkonzept oder hochwertige Ausstattung – hier bestimmen Sie den Stil.

Lagevorteil: Ruhig wohnen, schnell angebunden

Das Musikantenviertel gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Haan. Sie genießen hier eine ruhige, grüne Umgebung und profitieren gleichzeitig von einer exzellenten Anbindung: Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie in kurzer Zeit, ebenso Wuppertal, Solingen und Köln. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar – ideal für Familien und Berufspendler.

Fazit

Ein Zuhause für alle, die den Komfort des ebenerdigen Wohnens schätzen, Gestaltungsspielraum lieben und eine wertbeständige Lage suchen. Dieser Winkelbungalow vereint eine solide Basis mit großem Potenzial – und das in einer der gefragtesten Wohnadressen im Düsseldorfer Umland.

Sofort verfügbar – lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme und den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25134017 - 42781 Haan

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25134017 - 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](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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