

Haan

Reihenendhaus für's Familienglück - Sonnengarten inklusive in toller Lage!

????????? ??????????: 25134006



www.von-poll.com

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 136,44 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 416 m²

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25134006 - 42781 Haan

?? ??? ??????

???????? ?????????	25134006	????? ??????	430.000 EUR
???????????	ca. 136,44 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	1971	?????????????	
????? ?????????????	1 x ??????	????????	????????, WC
			?????????????,
			????????, ?????,
			?????????????????
			????????, ?????????

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	243.98 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

?? ???????



??????? ???????? : 25134006 - 42781 Haan

?? ????????



???????? ?????????: 25134006 - 42781 Haan

?? ????????



??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

?? ???????



??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

?? ???????



??????? ???????? : 25134006 - 42781 Haan

?? ????????



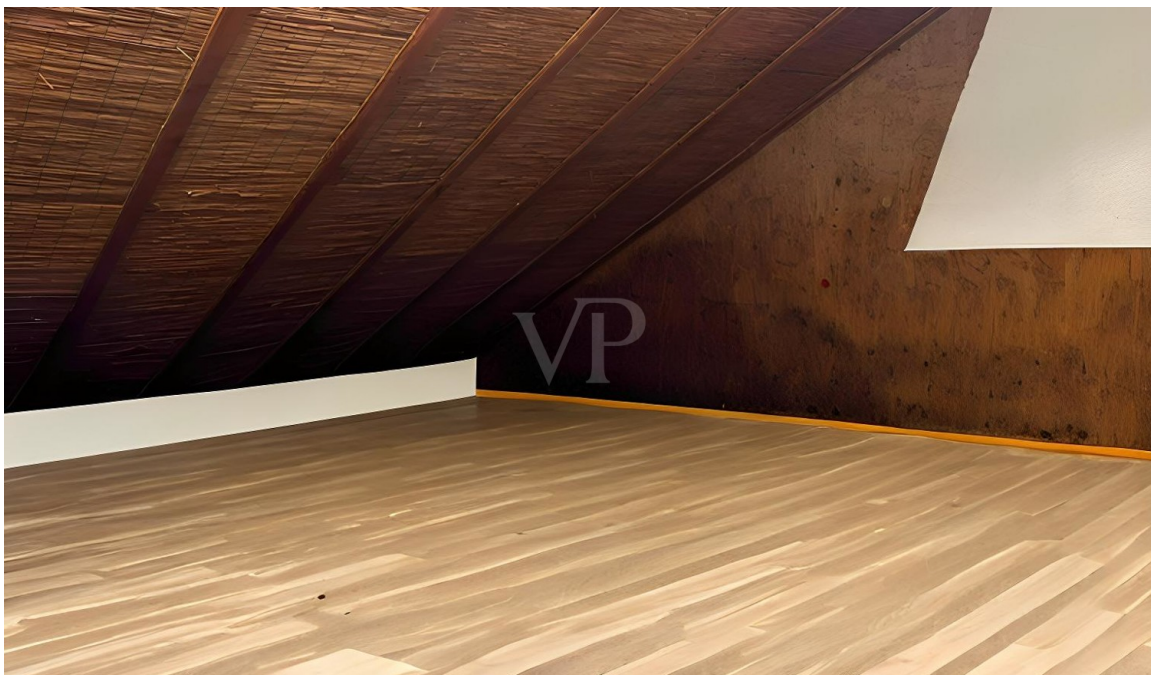
??????? ???????? : 25134006 - 42781 Haan

?? ????????



???????? ??????????: 25134006 - 42781 Haan

?? ?????????



???????? ?????????: 25134006 - 42781 Haan

?? ????????



??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

?? ???????



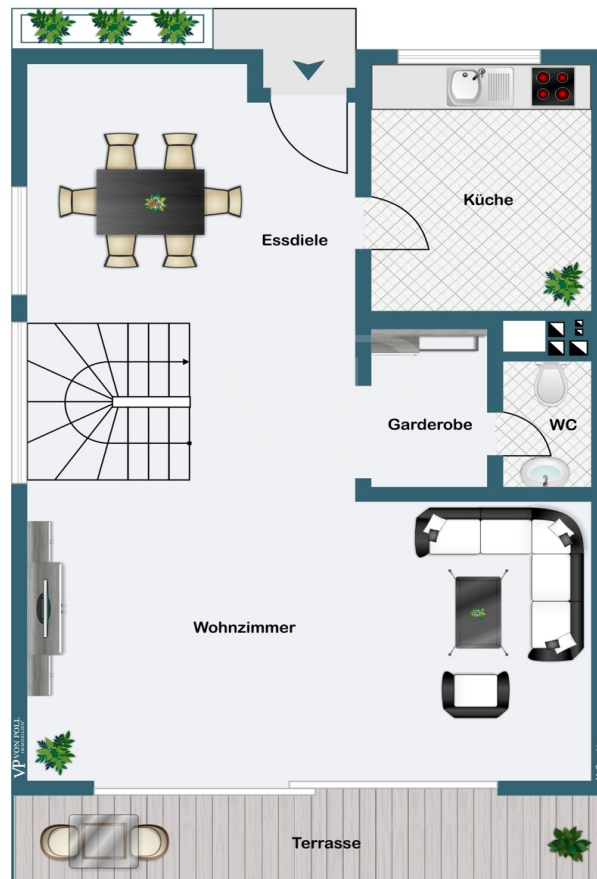
??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

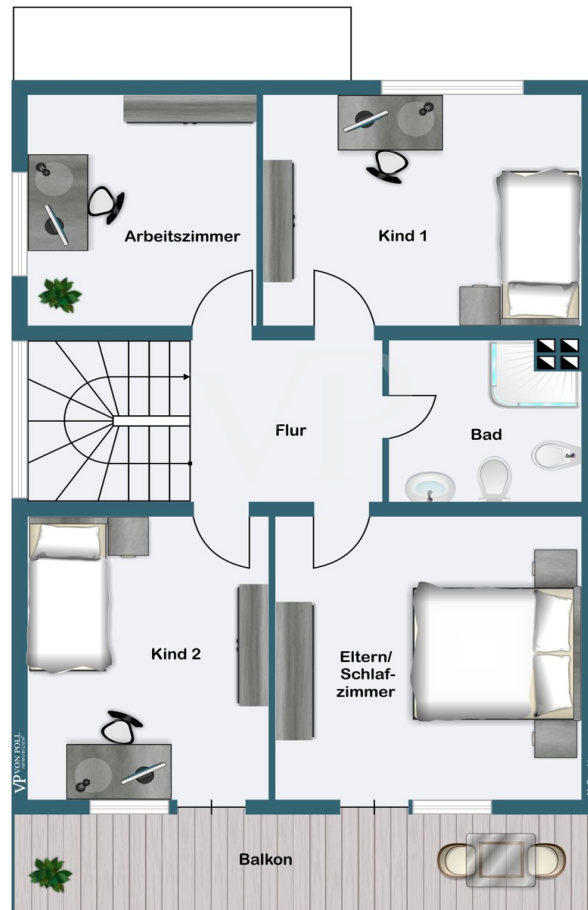
?? ???????

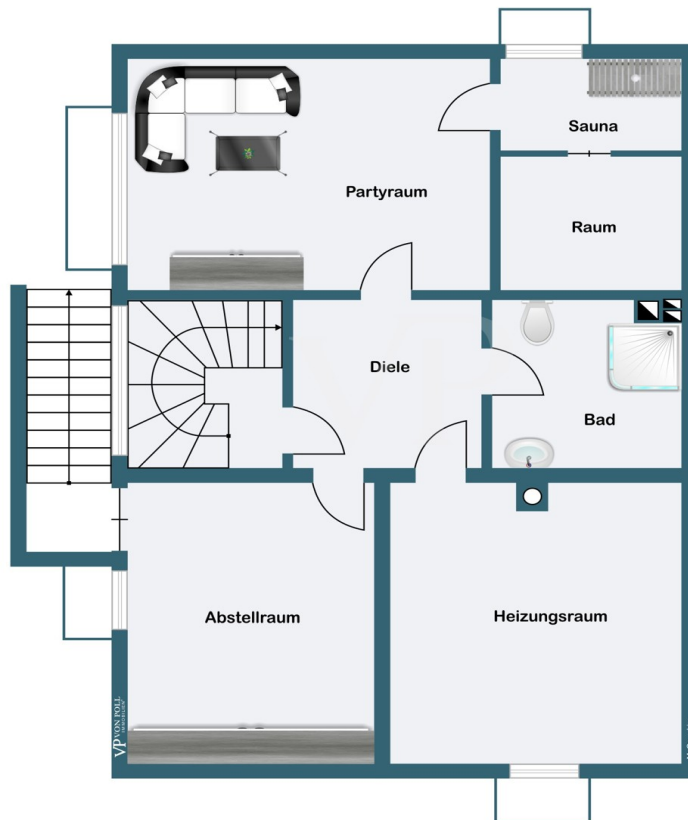


??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

??? ?????? ?????????

Großzügiges Reihenendhaus mit Potenzial – Wohnen auf ca. 137 m² in familienfreundlicher Lage Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Platz und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien und alle, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Auf einer Wohnfläche von ca. 137 m² und einem großzügigen Grundstück von rund 416 m² stehen Ihnen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Wohnen mit Licht und Luft Der einladende Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich direkt zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und ein stimmiges Indoor-Outdoor-Wohngefühl. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und sorgt für kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer sowie ein Balkon mit Südausrichtung runden das Obergeschoss ab. Zusätzlicher Raum und Erholungsmöglichkeiten Zum echten Highlight kann das wohnlich nutzbare Dachgeschoss werden. Ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliche Rückzugsmöglichkeit – hier stehen Ihnen viele Optionen offen. Ein paar Worte zum Keller Das Highlight im Keller ist sicherlich der Partyraum mit diversen Nutzungsmöglichkeiten! Der vorhandene Abstellraum mit Zugang über die Außenkellertreppe sowie der Heizungsraum bieten sehr viel Möglichkeiten der Abstell- und Lagerfläche. Das im Kellergeschoß vorhandene Duschbad ist nach Nutzung der Sauna ebenso komfortabel wie praktisch, Modernisierung nach Maß Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ein Plus für alle, die sich den Traum vom eigenen, individuell gestalteten Zuhause erfüllen möchten. Eine komfortable Treppenliftanlage ermöglicht barrierefreies Wohnen über alle Etagen hinweg. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zuverlässig für wohlige Wärme. Zudem gehört eine Garage zur Immobilie – praktisch als geschützter Stellplatz. Lage mit Lebensqualität Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsflächen befinden sich in direkter Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege ist ideal – perfekt für Berufspendler. Der gepflegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen – dank der optimalen Südausrichtung den ganzen Tag über im Licht. Fazit Dieses Reihenendhaus ist ein echtes Raumwunder mit viel Potenzial für individuelle Wohnträume. Es vereint eine attraktive Lage, großzügige Flächen und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für alle, die sich ein Zuhause

ganz nach ihren Vorstellungen schaffen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen
Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

??????????????? ??? ????????

- Grundstückgröße 416m²
- Wohnfläche 136,44 m²
- 5 Zimmer - davon 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- für Wohnzwecke nutzbare Nebenflächen im Dachgeschoss
- inkl. Sauna
- inkl. Balkon
- inkl. Terrasse
- Süd-Ausrichtung
- 1 Garage
- angepasste Treppenliftanlage zu alle Etagen vorhanden

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohngegend von Haan. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung aus und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und Bahnverbindungen bringen Sie schnell in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Solingen oder Wuppertal. Für Autofahrer besteht ein direkter Anschluss an die Autobahnen A46 und A3, wodurch sowohl die Landeshauptstadt Düsseldorf als auch das Ruhrgebiet gut erreichbar sind. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten – wie Spazier- und Radwege, Sportvereine sowie das nahegelegene Haaner Bachtal – bieten einen hohen Erholungswert und machen diesen Standort besonders lebenswert.

??????? ???????: 25134006 - 42781 Haan

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 243.98 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

??????? ?????????: 25134006 - 42781 Haan

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com