

Haan

Einziehen & wohlfühlen-familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger, grüner & bevorzugter Wohngegend

Codice oggetto: 25134021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 326 m²

Codice oggetto: 25134021 - 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: 25134021 - 42781 Haan

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25134021
Superficie netta	ca. 143 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	108.09 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

La proprietà



Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

La proprietà



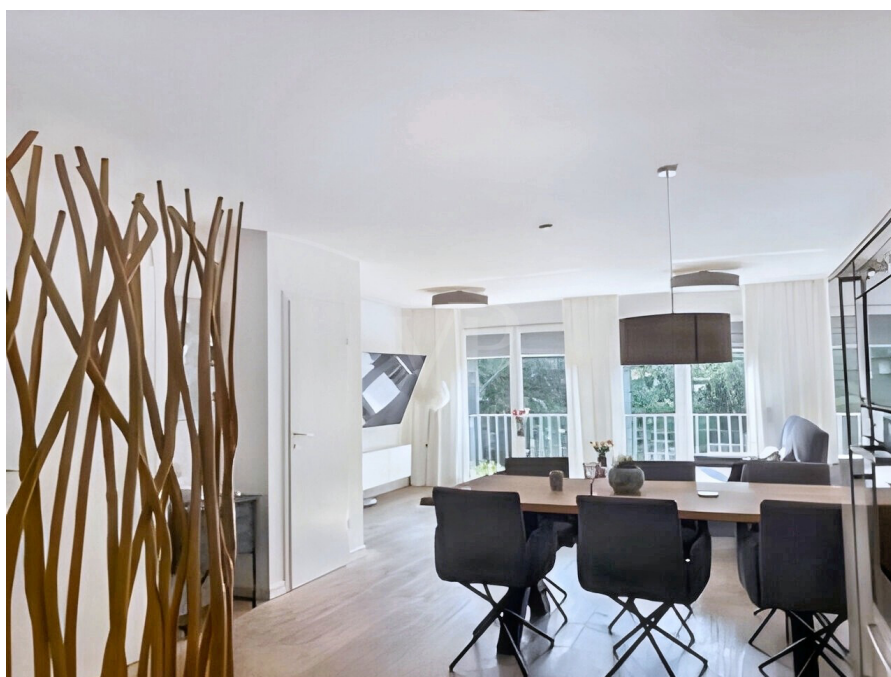
Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

La proprietà



Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

La proprietà



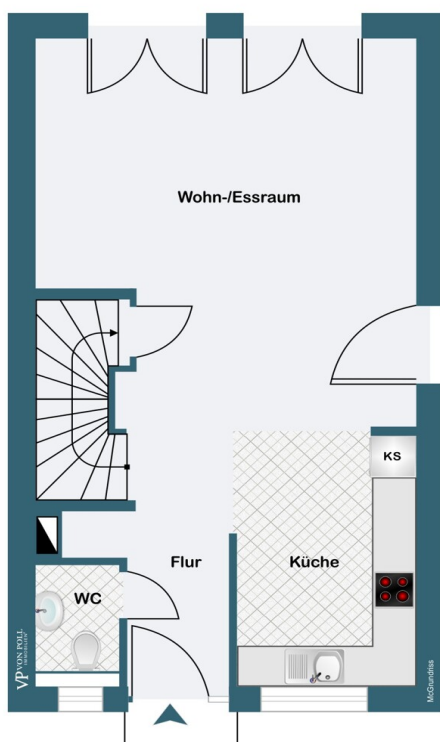
Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

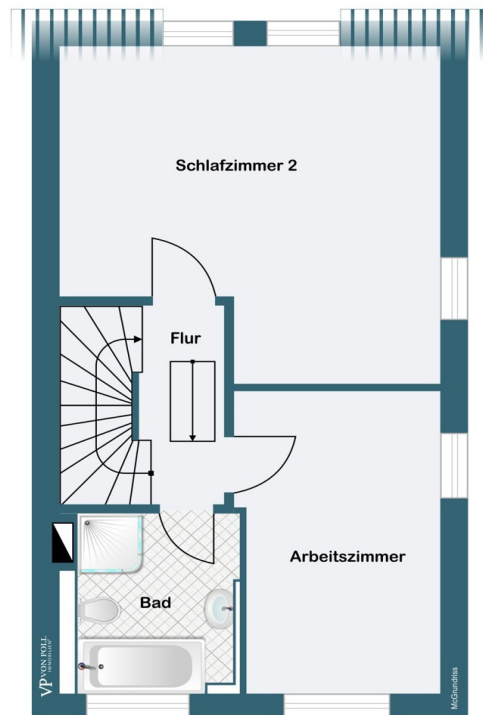
La proprietà

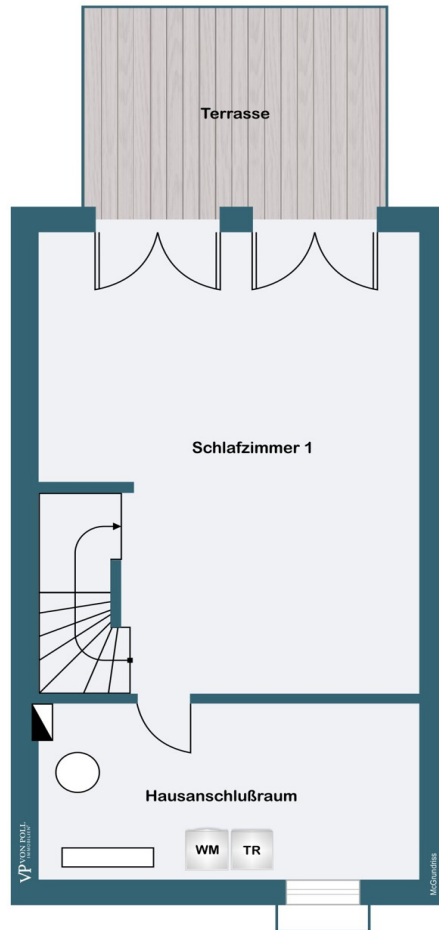


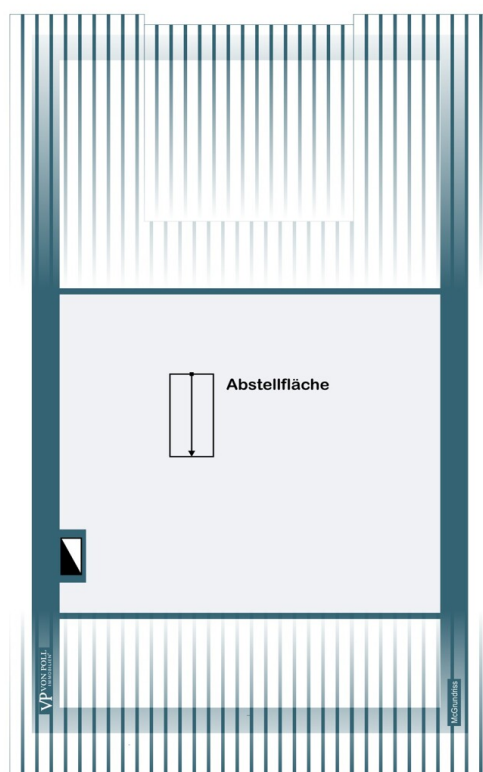
Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

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: 25134021 - 42781 Haan

Una prima impressione

Ihr neues Zuhause in bester Lage – modernes Reihenendhaus mit Gartenidylle

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 2013 empfängt Sie in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend am Ende einer Stichstraße. Die grüne Umgebung sowie die sonnige Westausrichtung schaffen eine Atmosphäre, in der Sie jeden Tag entspannte Momente genießen können.

Auf einem ca. 326 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 143 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen – ideal für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf. Vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter drei helle Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und zum Teil direktem Gartenzugang, schenken ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Zwei der Schlafzimmer lassen sich bei Bedarf flexibel teilen, sodass bis zu sechs Räume entstehen können – perfekt für Kinder, Gäste oder ein Home-Office.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Einbau-Küche und seitlichem Zugang zum Garten.

Die Ausstattung überzeugt mit zeitloser Eleganz: edle Eichendielen in den Wohn- und Schlafbereichen, moderne Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie glatt verputzte, mit Malerflies veredelte Wände. Das Tageslichtbad begeistert mit einer bodengleichen Dusche; ein zweites Badezimmer lässt sich problemlos realisieren, da die Anschlüsse bereits vorhanden sind. Ein separates Gäste-WC komplettiert das Raumangebot.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind hier selbstverständlich: Eine Photovoltaikanlage mit 8 kW Speicher sowie moderne Solarthermie reduzieren die laufenden Betriebskosten erheblich. Eine Wallbox an der Garage ist bereits vorhanden.

Für Komfort im Alltag sorgen eine Garage mit direktem Gartenzugang sowie ein zusätzlicher Stellplatz am Haus – ein großer Vorteil für Familie und Gäste.

Im liebevoll angelegten Garten können Sie entspannte den Tag ausklingen lassen. Ein Highlight bietet hier der Pool.

Die am Haus liegende Terrasse ist mit einer großen elektrischen Markise mit integriertem Licht versehen. Eine zweite, idyllisch unter Bäumen gelegene Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Das Gartenhaus fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein und schafft praktischen Stauraum.

Die Immobilie ist derzeit bewohnt und kann nach Absprache flexibel übernommen werden. Helle Räume, hochwertige Materialien, eine durchdachte Aufteilung und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause in einem harmonischen Umfeld.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie begeistern – vielleicht ist es genau das Zuhause, nach dem Sie gesucht haben.

Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

Dettagli dei servizi

- * Reihenendhaus in ruhiger & grüner Lage in West-Ausrichtung
- * Baujahr 2013
- * ca. 326 m² Grundstück
- * ca. 143 m² Wohnfläche (auf 3 Etagen)
- * Garage und Stellplatz direkt am Haus / Garage mit Gartenzugang
- * Wallbox
- * 4 Zimmer - davon 3 große Schlafzimmer
- * 2 große Schlafzimmer können jeweils geteilt werden (war ursprünglich vorgesehen), so dass man 6 Zimmer erhält
- * 1 Badezimmer mit begehbare Dusche (2. Bad kann realisiert werden, da Anschlüsse vorhanden)
- * 1 Gäste-WC
- * Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen aus hochwertigen Eichendielen
- * Bodenbeläge in Bad & WC Fliesen
- * Fussbodenheizung
- * zum Garten raus bodentiefe Fenster
- * alle Fenster sind mit elektrischen Jalousien versehen
- * Wände und Böden sind glatt verputzt, mit Malerflies versehen und gestrichen
- * Zimmertüren weiss
- * PV-Anlage mit 8kW Speicher
- * Solarthermie
- * Terrasse mit großer elektr. Markise und integriertem Licht
- * Gartenhaus im Garten
- * in den Boden eingelassener Pool
- * Edelstahl-Rutsche in den Garten (Hanglange)
- * 2. Terrasse unter Bäumen (Waldterrasse)
- * Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Haan. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Häusern und einem grünen Umfeld, das für eine ruhige und zugleich hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

Den täglichen Bedarf deckt man bequem in der Nähe – von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Großstädten. Auch die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass man flexibel zwischen urbanem Leben und ruhigem Wohnen wechseln kann.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu Grünflächen, Spazierwegen und dem Naturschutzgebiet Ittertäl, die für Erholung und sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür sorgen. Hier verbindet sich ein gehobenes Wohnumfeld mit einer idealen Mischung aus Natur und guter Infrastruktur.

Codice oggetto: 25134021 - 42781 Haan

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 108.09 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25134021 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com