Haan

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

CODE DU BIEN: 25134006

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 136,44 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 416 m²

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134006
Surface habitable	ca. 136,44 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	430.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	243.98 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

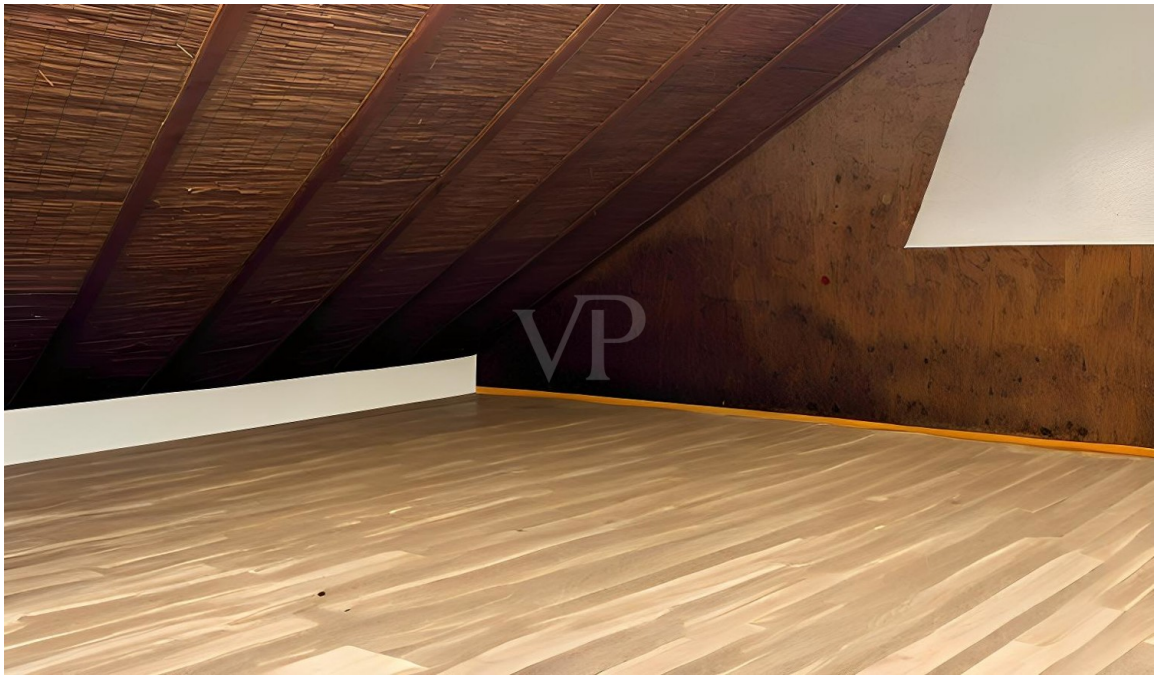
La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

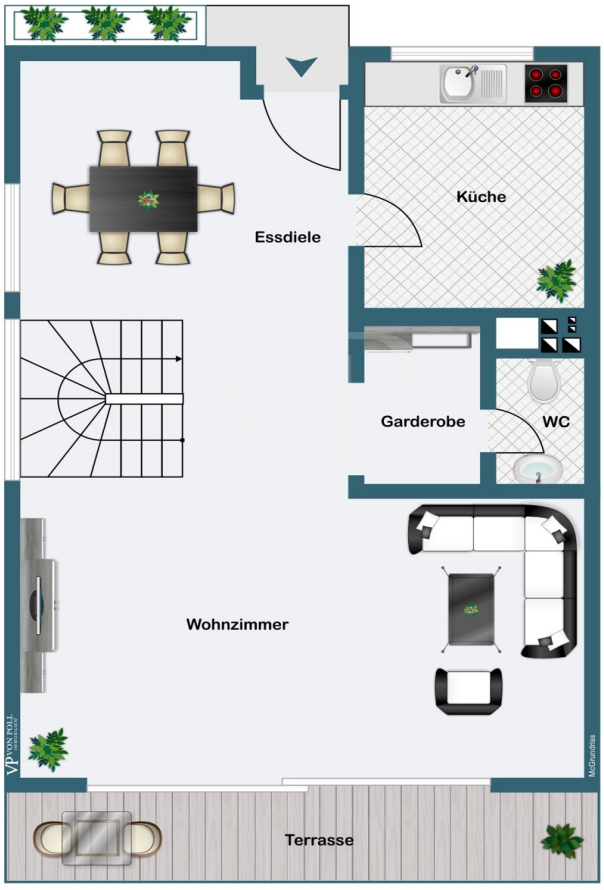
La propriété

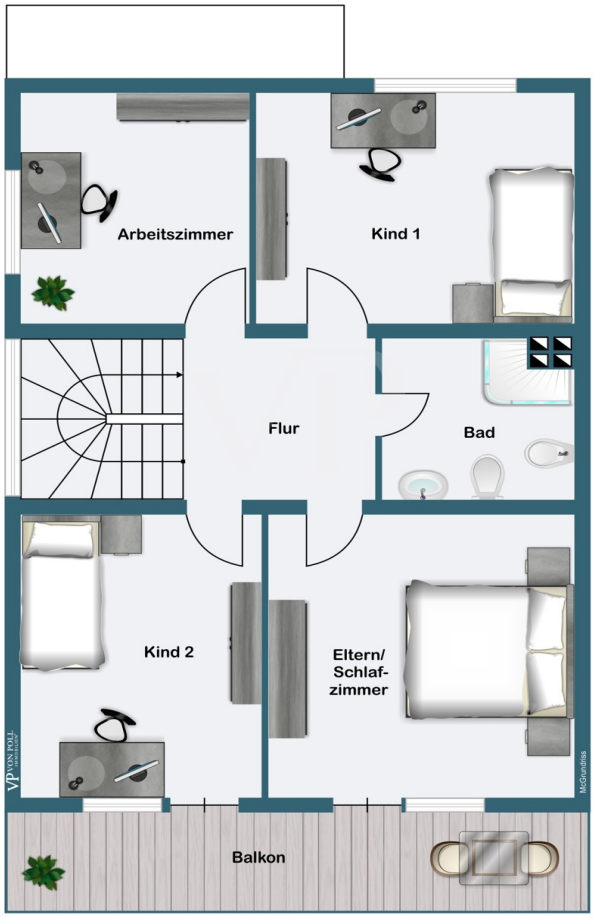
CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

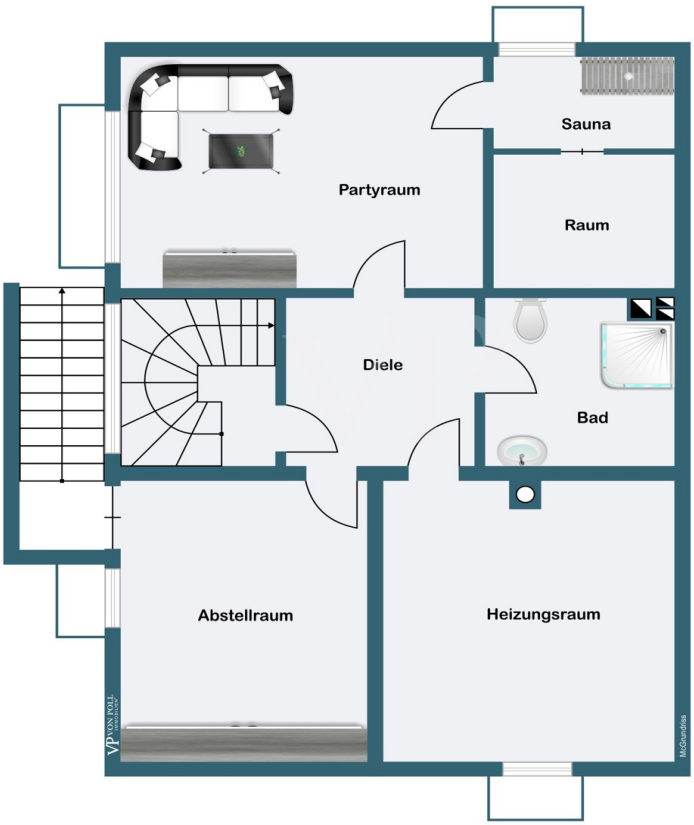
La propriété

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Plans d'étage




Arbeitszimmer
Kind 1
Flur
Bad
Kind 2
Eltern/
Schlaf-
zimmer
Balkon



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Une première impression

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 Highligt 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.

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Détails des commodités

- Grundstücksgröße 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

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25134006 - 42781 Haan

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Guido Gerressen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com