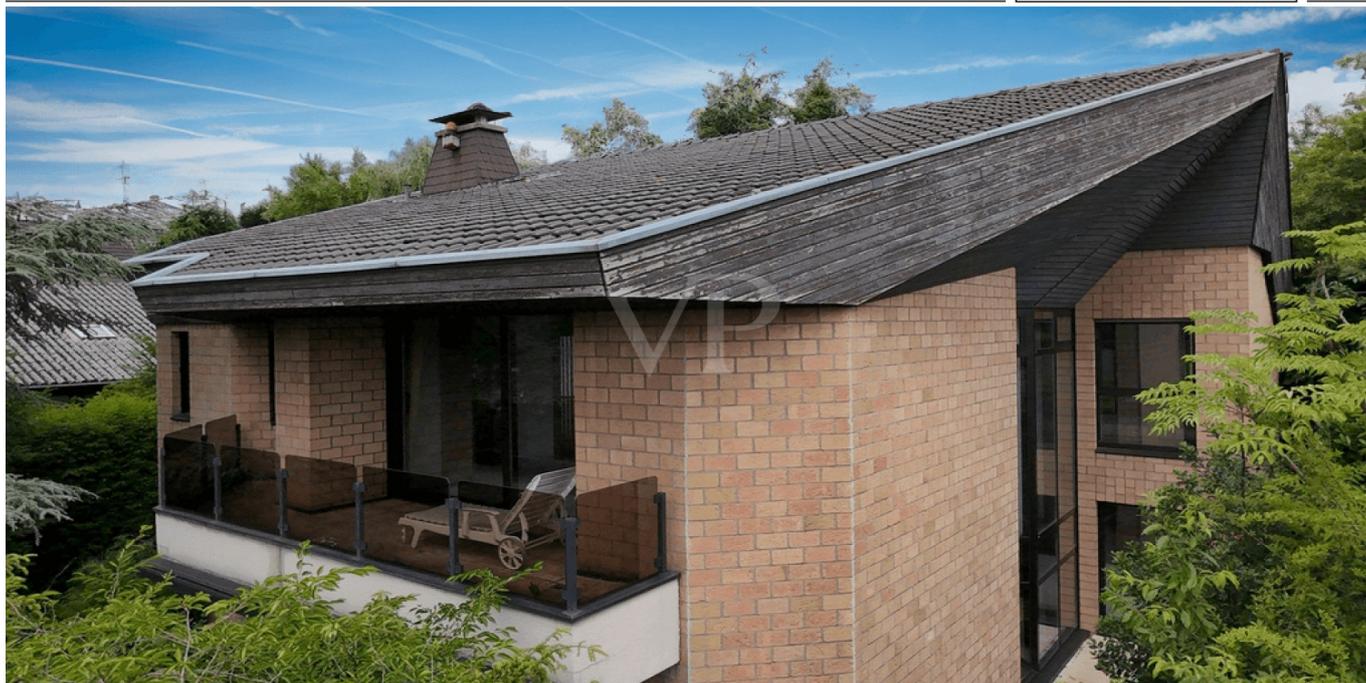


Haan

# Exklusives Wohnen in Bestlage - Architektenhaus mit viel Privatsphäre!

CODICE OGGETTO: 25134011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 261,95 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25134011 - 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: 25134011 - 42781 Haan**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25134011
Superficie netta	ca. 261,95 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

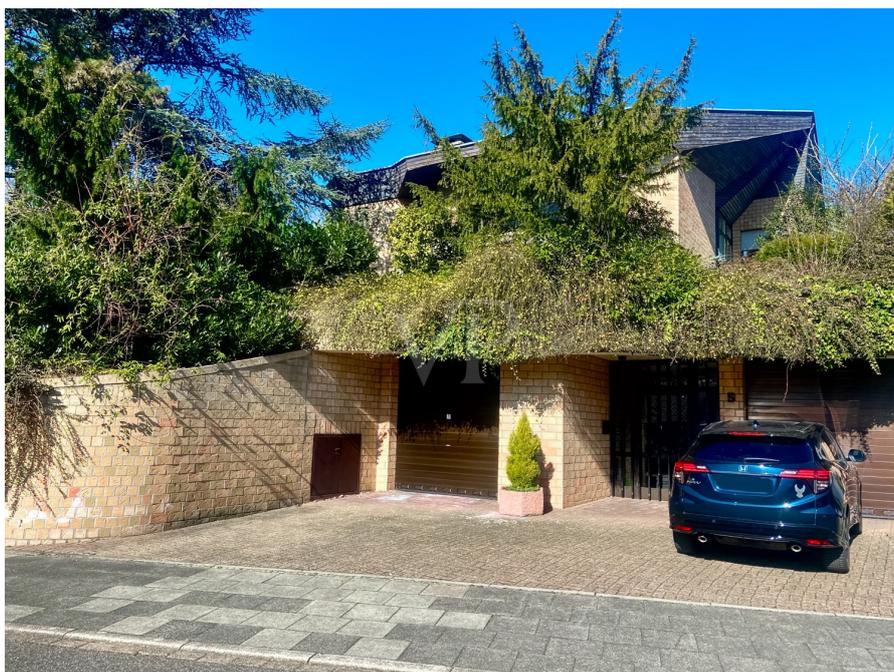
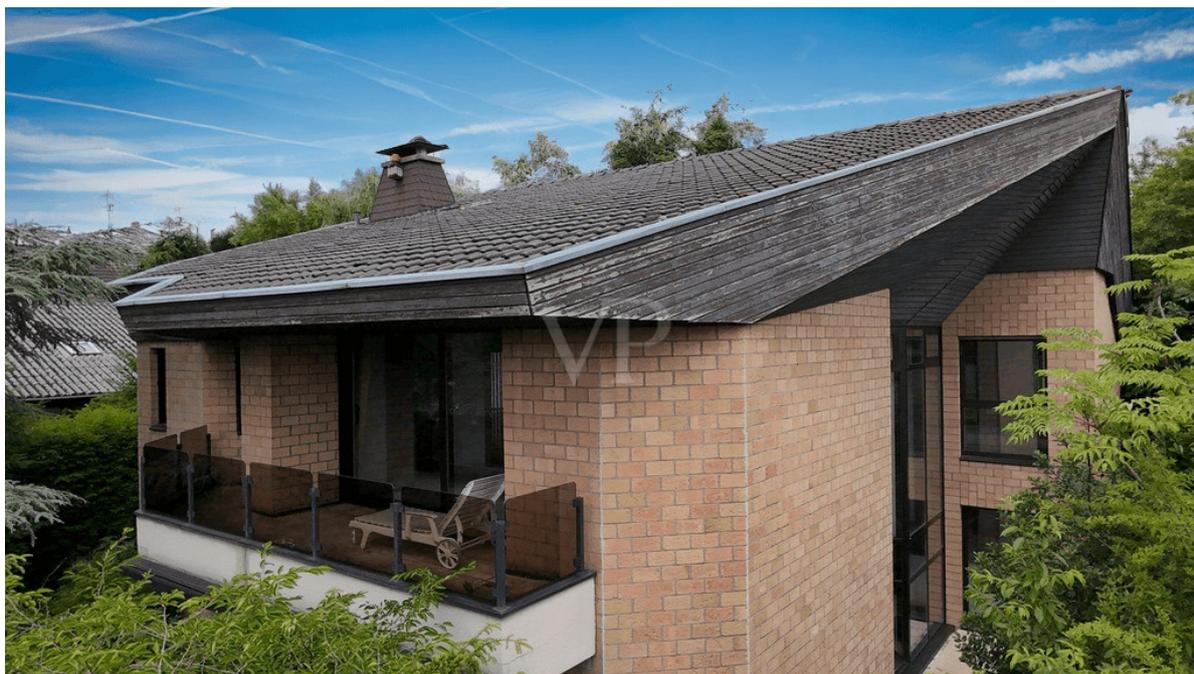
CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	192.94 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

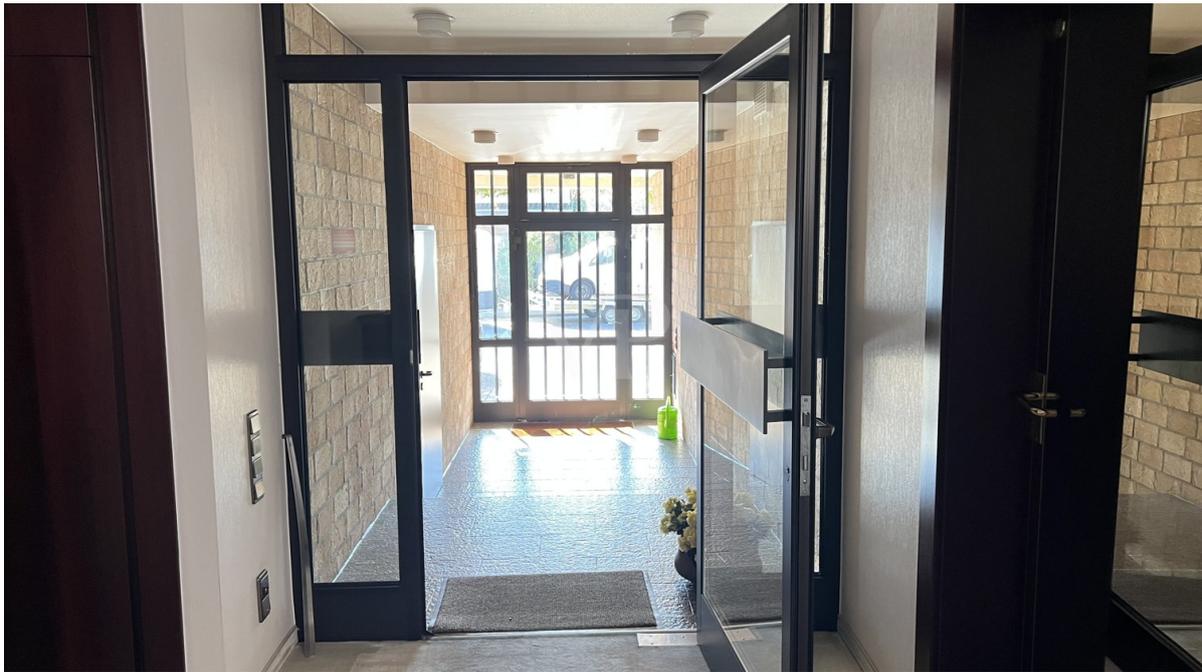
CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



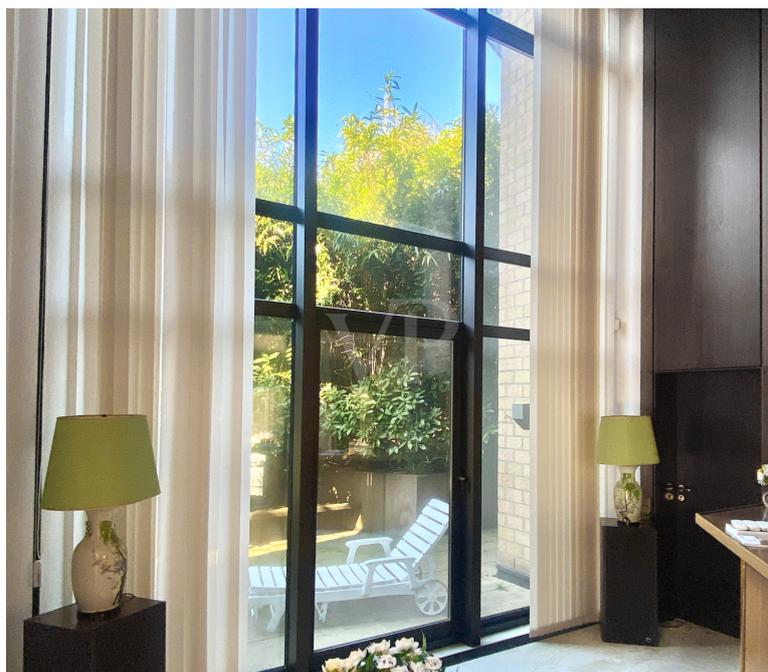
CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



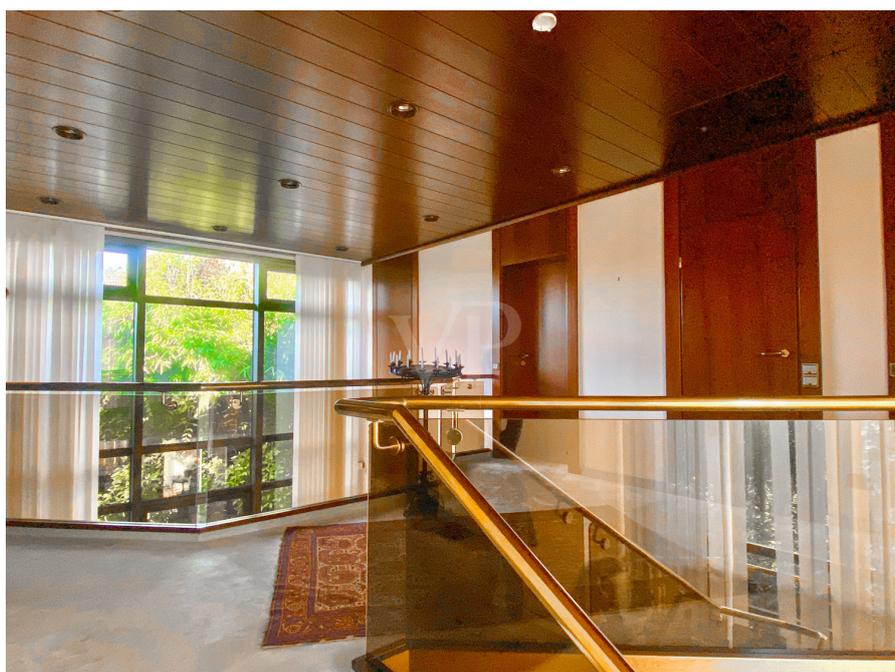
CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



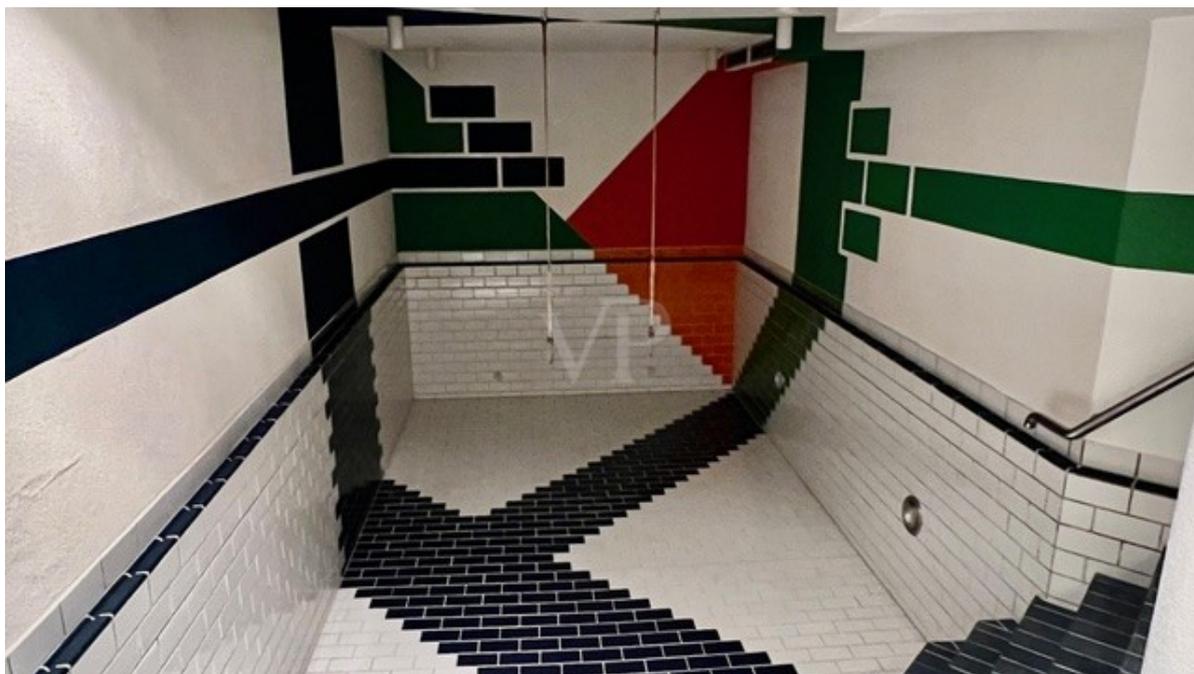
CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

## La proprietà



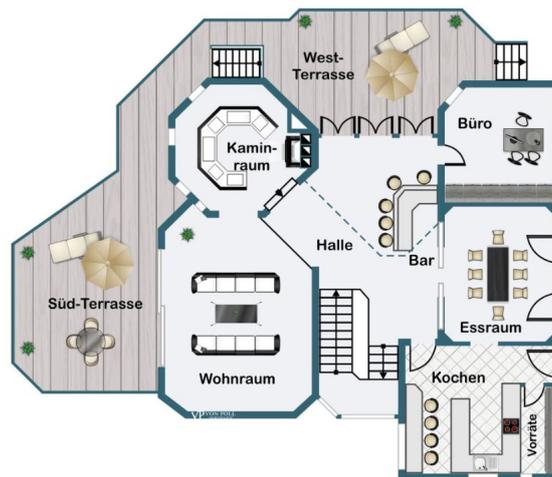
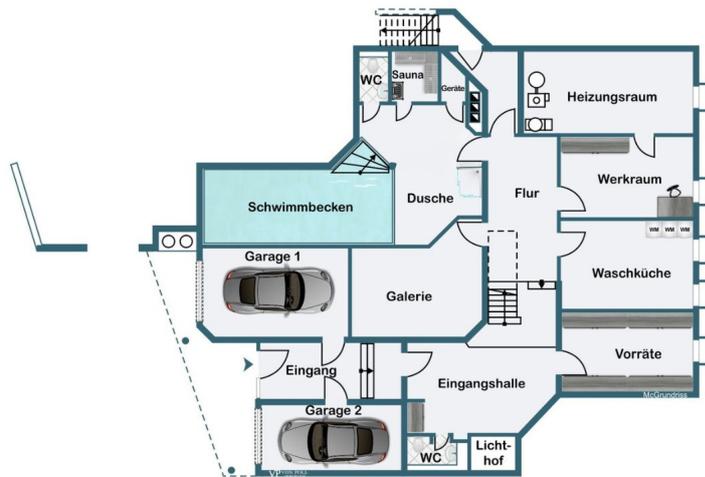
CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan

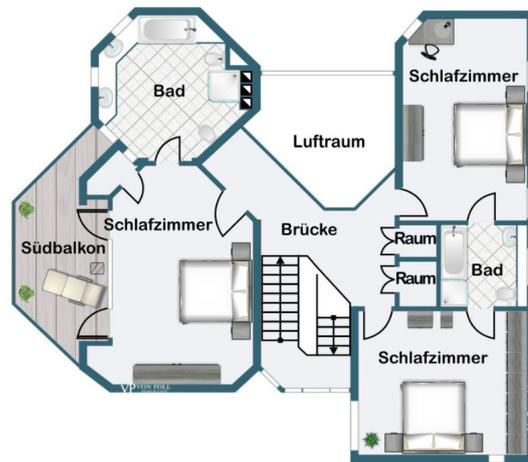
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134011 - 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: 25134011 - 42781 Haan**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein repräsentatives Architektenhaus mit Charakter und Privatsphäre in bester Lage von Haan.

Dieses großzügige, im Jahr 1980 errichtete Architektenhaus liegt auf einem ca. 696 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> durch exzellente Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung und eine besondere Süd-Ausrichtung. Die lichtdurchfluteten Räume, der unverwechselbare Grundriss sowie ein beeindruckender Fernblick verleihen dem Haus eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohnbereich mit angeschlossenem Kaminzimmer – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Große Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen, während die umlaufende Süd-Terrasse zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel bietet – ideal für sonnige Nachmittage und gemütliche Abende mit Blick ins Grüne.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit. Zwei komfortable Bäder, jeweils en suite erreichbar, unterstreichen den exklusiven Wohnkomfort.

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche mit massiver Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten erfüllt höchste Ansprüche und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Direkt angrenzend lädt das stilvolle Esszimmer – mit Platz für acht oder mehr Personen – zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Zusätzliche Highlights der Immobilie sind zwei Garagen mit reichlich Stauraum sowie ein großzügiger Tresorraum mit massiver Sicherheitstür, der ehemals als Galerie genutzt wurde – ideal für Ihre wertvollsten Stücke oder kreative Nutzungsideen.

Das liebevoll angelegte Grundstück überzeugt durch dichte Bepflanzung und eine durchdachte Gestaltung, die absolute Privatsphäre garantiert. Die harmonische Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, architektonischer Raffinesse und Lagequalität macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus näher vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan**

## Dettagli dei servizi

- \* 261,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 696 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 2 innenliegende Garagen
- \* 6 Zimmer – davon 3 Schlafzimmer
- \* geräumige hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten und massiver Granit-Arbeitsplatte und angrenzendem Vorratsraum
- \* 2 Badezimmer
- \* geräumiges und helles Wohnzimmer mit separater Kaminecke
- \* Heizungsanlage neu in 2023
- \* eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna
- \* Tresorraum / Galerie mit Sicherheitstür und 3-fach Verriegelung
- \* Amerikanische Haus-Staubsauganlage
- \* diverse Einbau-Schränke aus Edelholz
- \* begehbare Kleiderschrank im Schlafzimmer
- \* zentrale Lautsprecheranlage
- \* neue Treppenlift-Anlage
- \* das Haus ist sofort verfügbar

**CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan**

## Tutto sulla posizione

Urban verbunden – exklusives Wohnen mit bester Anbindung

Wer das Besondere sucht, findet hier den idealen Standort: In einer exklusiven, ruhigen Wohngegend von Haan gelegen, bietet diese Immobilie nicht nur Privatsphäre und Komfort, sondern auch kurze Wege in die Metropolregion. Die Städte Düsseldorf, Wuppertal und Köln sind durch die exzellente Verkehrsanbindung zügig erreichbar – ideal für Pendler und Vielbeschäftigte.

Zugleich überzeugt das direkte Wohnumfeld durch eine angenehme Ruhe, wenig Verkehr und ein gepflegtes Erscheinungsbild. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein besonderer Vorzug ist das nahegelegene Ittertal – ein grünes Paradies für Freizeit und Erholung, das einen wunderbaren Ausgleich zum urbanen Alltag bietet. Diese Lage kombiniert exklusives Wohnen mit allen Vorteilen der Stadtnähe – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Lebensstile.

**CODICE OGGETTO: 25134011 - 42781 Haan**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 192.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25134011 - 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](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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