Haan

Exklusive Villa im Bauhausstil in erstklassiger Lage!

Número da propriedade: 25134008

PREÇO DE COMPRA: 3.600.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m^2 • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.088 m^2

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Numa vista geral

Número da propriedade	25134008
Área	ca. 380 m²
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	3.600.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 148 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	17.05.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	23.40 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

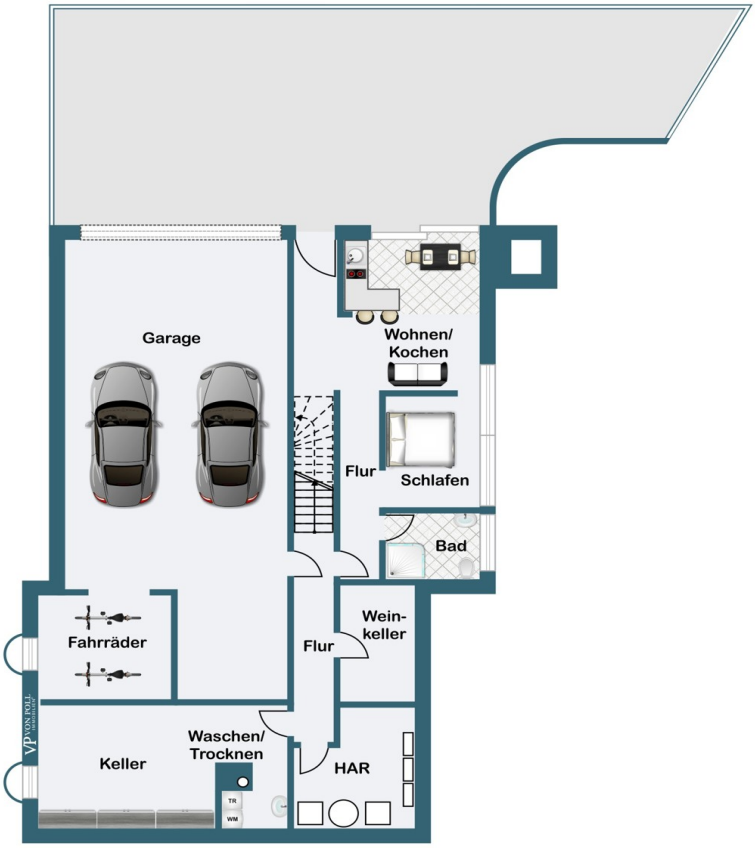
O imóvel

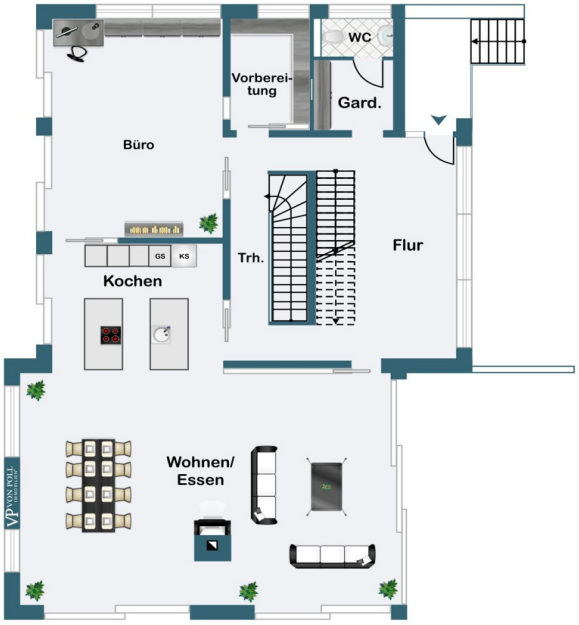
Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

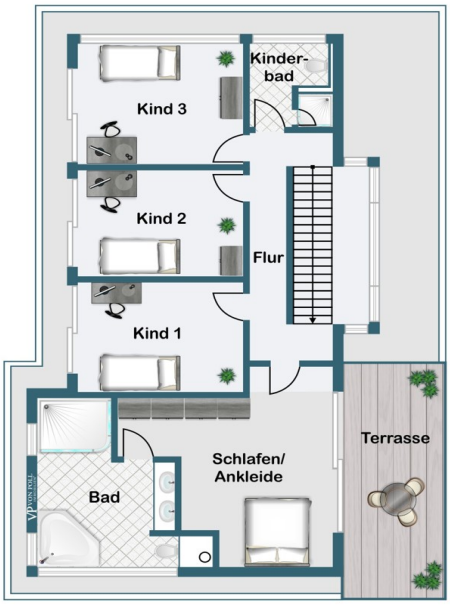
O imóvel

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Plantas dos pisos




WC
Vorberei-
tung
Gard.
Büro
Trh.
Flur
GS
KS
Kochen
Wohnen/
Essen



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Uma primeira impressão

Diese moderne Villa, inklusive einer großen Einliegerwohnung, fertiggestellt im Jahr 2019, präsentiert sich auf einem ca. 1.088 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 380 m².
Diese neuwertige Immobilie mit außergewöhnlichem Design und hochwertigster Ausstattung begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung und technische Raffinessen.
Das lichtdurchflutete Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 3,00 Metern besticht durch bodentiefe Fenster der Marke Sky Frame, teilweise ausgestattet mit elektrischen Antrieben und ergänzt durch elektrische Jalousien im Raffstoredesign.
Raumhohe Schiebetüren im Erdgeschoss und raumhohe Türen im Obergeschoss sorgen für ein außergewöhnliches Raumgefühl sowie perfekte Blick- und Lichtachsen.
In der Villa befinden sich acht geräumige Zimmer, einschließlich fünf Schlafzimmer. Die drei stilvoll eingerichteten Badezimmer bieten höchsten Komfort und wurden mit extra langen und breiten Fliesen gestaltet.
Der Wohn-Essbereich ist durch einen eleganten Kamin unterteilt, der von drei Seiten durch Glasflächen einsehbar ist und somit eine angenehme Atmosphäre schafft.
Hochwertige Eichendielen, in fünf Meter Länge und extra Breite, unterstreichen das edle Ambiente des Hauses.
Die moderne Bulthaup Küche ist mit qualitativ hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Ein weiterer gastronomischer Höhepunkt ist der hauseigene Weinkeller.
Das klimafreundliche Energiekonzept der Villa wird durch eine Erdwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Fußbodenheizung unterstützt. Eine zentrale Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Zudem verfügt die Immobilie über ein smartes KNX-Bus-System für eine komfortable Steuerung der Haustechnik.
Ein herausragendes Merkmal dieser Villa ist die beheizte Tiefgarage mit sechs PKW-Stellplätzen sowie drei zusätzlichen Außenstellplätzen. Für Gäste oder Personal steht eine separate Einliegerwohnung mit zwei Räumen, Einbauküche und Bad zur Verfügung, die über einen eigenen Eingang zu erreichen ist.
Die Immobilie erfüllt allerhöchste Ansprüche an Wohnqualität und Energieeffizienz und eignet sich hervorragend für Familien oder anspruchsvolle Individualisten, die Wert auf exklusives Wohnen legen.
Die Wohnlage bietet gute Anbindungen und eine ruhige, aber zentrale Wohngegend.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, um sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot zu

überzeugen.

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Detalhes do equipamento

- bodentiefe Fenster von der Firma Sky Frame, teilweise mit elektrischen Antrieben
- elektrische Jalousien außen im Raffstoredesign
- raumhohe Schiebetüren im Erdgeschoss, raumhohe Türen im Obergeschoss
- Raumhöhen: Erdgeschoss 3,00 Meter, Obergeschoss 2,70 Meter
- zentrale Lüftungsanlage
- extra lange und breite Fliesen
- Parkettböden: Eichendielen gebeizt, 5 Meter Länge, extra breit
- PV Anlage
- Erdwärmepumpe
- smart home
- KNX Bus-System
- beheizte Tiefgarage mit 6 PKW Stellplätzen
- 3 PKW Außenstellplätze
- Weinkeller
- 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Einbauküche, Bad und separatem Eingang
- sehr hochwertige Bulthaup Premiumküche
- Kamin mit 3 Glasbereichen im Wohn-Essbereich als Raumteiler
- Gasanschluss liegt im Haus

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Tudo sobre a localização

Die Stadt Haan ist eine mittelgroße Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 31.000 Einwohner.

Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A3 Köln – Ruhrgebiet, A46 Wuppertal – Düsseldorf) machen diese Lage sehr begehrt. Darüber hinaus können Sie problemlos die angrenzenden Städte per Bus und Bahn erreichen (Bahnhof Haan – Direktverbindung nach Köln, Bahnhof Gruiten – Direktverbindung Düsseldorf). Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie unter einer halben Stunde.

Heute trägt Haan immer noch den Titel: Gartenstadt. Im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet und noch heute befindet sich ein ausgedehnter Grüngürtel um die ganze Stadt. Dieser Gürtel umfasst ein Gebiet vom Hildener Stadtwald, dem Düsseltal (Neandertal) bis zum Ittertal im Süden (Grenze Solingen).

Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum. Für akute Fälle bietet das Krankenhaus St. Josef eine Anlaufstelle. Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und ist über die Stadtgrenzen hinaus für seine Straßenkirmes bekannt.

Das Bildungsangebot umfasst 4 Grundschulen, ein Gymnasium, eine Gesamtschule, die freie Waldorfschule (Haan-Gruiten) sowie eine VHS. Ein Golfplatz (Haan-Gruiten), Tennisclubs und Reitsportanlagen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet.

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 23.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número da propriedade: 25134008 - 42781 Haan

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com