Haan

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Stadtzentrum!

Objektnummer: 23134036

KAUFPREIS: 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 250 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 630 m^2

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	23134036
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1948
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	27.03.2024
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	159.70 kWh/m²a

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

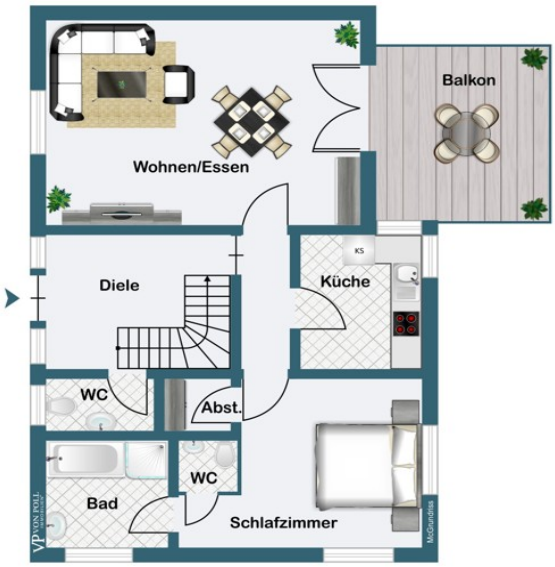
Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

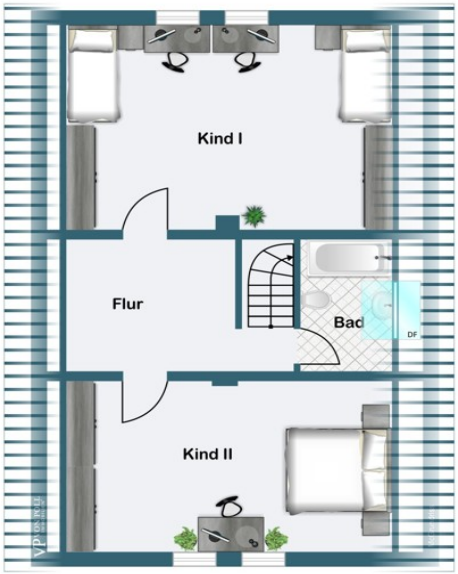
Die Immobilie

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Grundrisse



Schlafzimmer
Gäste
Balkon
Bad
Flur
Abst.
Wohnen/Essen/Kochen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Die perfekte Immobilie für die große Familie! Ohne renovieren sofort einziehen und sich wohl fühlen. Das Haus wurde im Jahr 2014 durch die jetzigen Eigentümer grundlegend saniert, umgebaut und komplett neu gestaltet. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 2 Einbauküchen und 3 Badezimmer verteilt auf ca. 250 m² Wohnfläche. Die Aufteilung sieht wie folgt aus: Nach Betreten der Immobilie werden Sie von einem großen Eingangsbereich mit separatem Gäste WC empfangen. Im Erdgeschoss befindet sich eine autarke Wohneinheit bestehnd aus Flur, Einbauküche, Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, separates WC, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon sowie ein praktischer Abstellraum. Der ursprüngliche, separate Wohnungseingang wurde verschlossen, kann aber problemlos wieder rückgebaut werden um die Erdgeschosswohnung komplett vom Rest des Hauses zu trennen. Im 1. OG befindet sich der sehr große Wohn- Essbereich mit Balkon. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten und pflegeleichten Garten sowie das direkt an das Grundstück grenzende Naherholungsgebiet Haaner Bachtal. Die gemütliche offene Einbauküche verfügt über einen separaten Vorratsraum. Desweiteren finden Sie auf dieser Etage 1 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer und ein Duschbad mit Fenster. Das Dachgeschoss beherbergt 2 große Kinderzimmer, die durch einen geräumigen Flur erreicht werden sowie ein Wannenbad mit Fenster. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine Einzelgarage sowie 4 PKW Stellplätze. Erholungsuchende und Hundeliebhaber werden den direkten Zugang vom Garten zum Naherholungsgebiet Haaner Bachtal sehr zu schätzen wissen. Diese Immobilie eignet sich besonders gut für große Familien mit Platzbedarf und als Mehrgenerationenhaus. Überzeugen Sie sich von dieser einmaligen Gelegeneit eine Immobilie ohne Renovierung beziehen zu können in einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

- Sanierung in 2014
- 2 separate Wohneinheiten (Außenzugang zur Erdgeschosswohnung kann wieder rückgebaut werden)
- 7 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2 Einbauküchen inkl. Elektrogeräten
- gehobene Ausstattung
- 1 Garage
- 4 PKW Stellplätze
- direkter Zugang vom Garten ins Haaner Bachtal

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in sehr guter und begehrter Lage in Haan und ist sehr ruhig in einer 30er Zone gelegen. Die Fußgängerzone im Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Stadt Haan ist eine mittlere Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 30.000 Einwohner. Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A 3 Köln - Ruhrgebiet, A 46 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 den Titel: 'Gartenstadt' - im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet. Einen ausgedehnten Grüngürtel finden Sie immer noch um die ganze Stadt herum. 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 steht Ihnen das angesehene Krankenhaus St. Josef mit seinen diversen Fachabteilungen zur Verfügung. Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes. Für die Bildung sorgen fünf Grundschulen, ein Gymnasium, eine Real- und eine Hauptschule, eine freie Waldorfschule (Gruiten) sowie eine VHS.

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 159.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. 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.

Objektnummer: 23134036 - 42781 Haan

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com