

Haan

# Two-family house in the city center: Modernized multi-generational living in the Haaner Bachtal valley

*Property ID: 25134005*



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

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 630 m<sup>2</sup>

Property ID: 25134005 - 42781 Haan

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## At a glance

|                      |                                       |                               |   |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25134005                              | Purchase Price                | 798.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 250 m <sup>2</sup>                | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Modernisation / Refurbishment | 2014  |
| Rooms                | 7                                     | Condition of property         | Renovated   |
| Bedrooms             | 5                                     | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 3                                     | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |
| Year of construction | 1948                                  |                               |   |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                               |   |

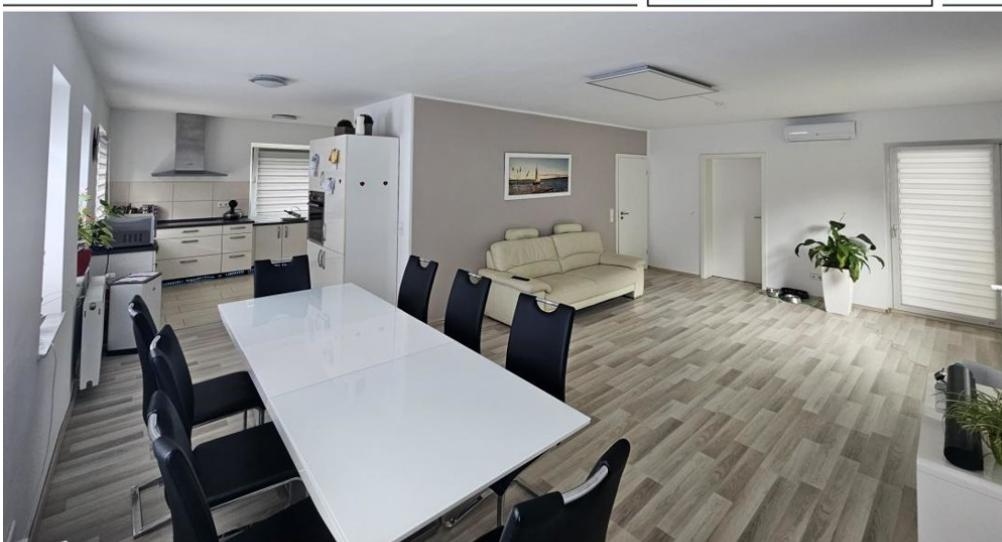
Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 270.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 08.05.2034      | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1948                        |

Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



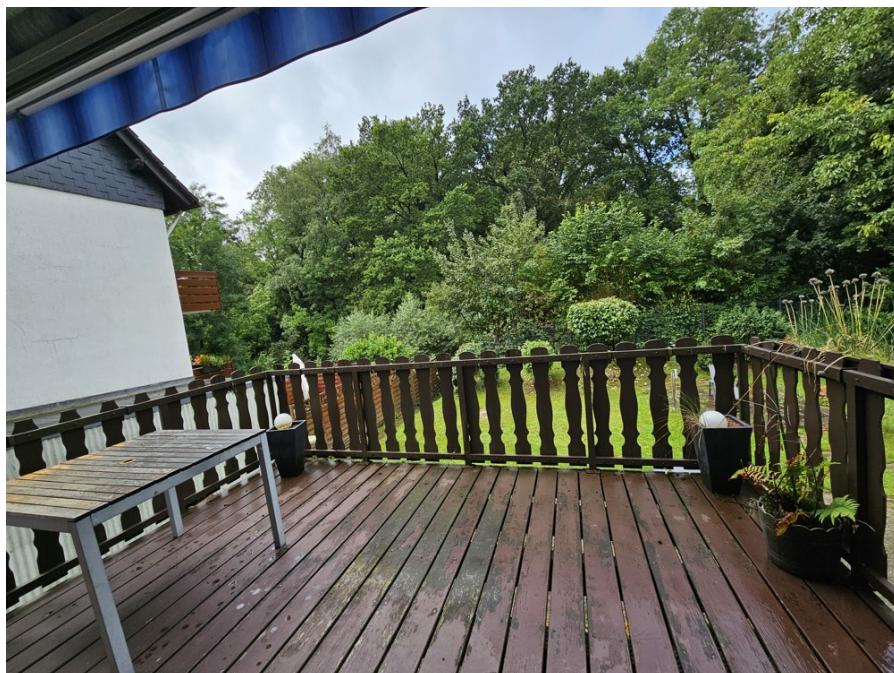
Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



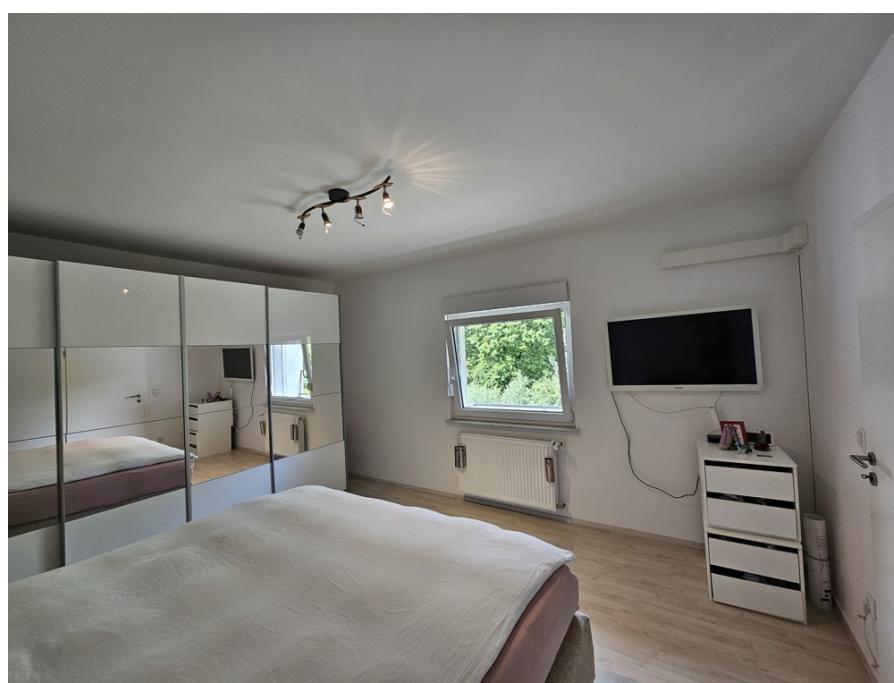
Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property



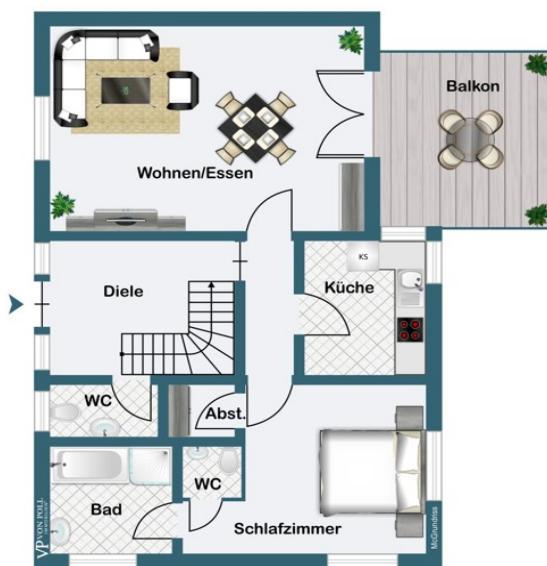
Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## The property

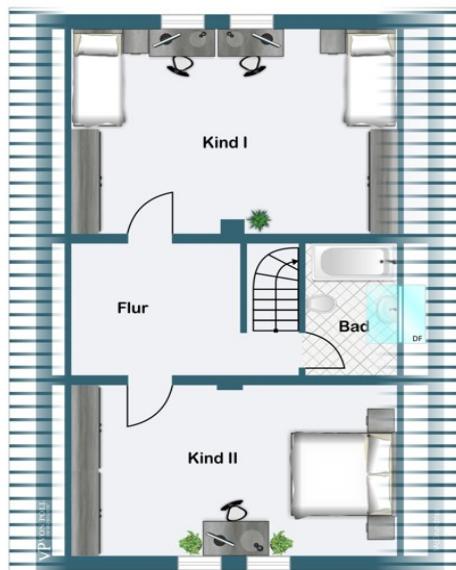


Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25134005 - 42781 Haan**

## A first impression

This exclusive property offers approximately 250 m<sup>2</sup> of living space, providing everything one could wish for. Built in 1948, this two-family house underwent extensive renovations in 2014 and has since been maintained in a modern and well-kept condition. It is divided into two separate living units, the ground-floor unit of which can also be accessed via a separate external entrance if desired. With a total of seven rooms, the house offers ample space for a large family or for combining living and working under one roof. The five bedrooms are evenly distributed between the two units, allowing for versatile use. Holiday guests or visiting family can be easily accommodated. A particular highlight is the direct access from the garden to the adjacent Haaner Bachtal recreational area, ideal for walks or outdoor activities. The house boasts high-quality finishes throughout. Both units feature modern fitted kitchens complete with all necessary appliances, ready to bring your culinary creations to life. The three existing bathrooms, which were also modernized during the renovation, offer contemporary comfort and meet the highest standards. The property spans approximately 630 m<sup>2</sup> and includes a well-maintained garden, a garage, and four additional parking spaces. This generous area provides ample space for social evenings outdoors or relaxing hours in nature. The house's location combines proximity to the city center with direct access to the natural surroundings of the Haaner Bach valley. This means you have all the amenities of urban living right on your doorstep without having to forgo nature-based recreation. The infrastructure around the property is excellent, with schools, shopping facilities, and public transportation in the immediate vicinity. The property is heated by an efficient central heating system, ensuring consistent warmth throughout all rooms. In summary, this two-family house offers stylish living with plenty of space in a sought-after yet nature-oriented location. The combination of its generous size, well-designed layout, high-quality features, and attractive location makes this property a particularly appealing option. Interested buyers are invited to see this exceptional property for themselves. Please feel free to arrange a viewing appointment to discover all the advantages of this property in person.

Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## All about the location

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.

Property ID: 25134005 - 42781 Haan

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 270.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25134005 - 42781 Haan**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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