

Haan

## Modern living: a ready-to-move-in end-of-terrace house in a prime location in Haan!

Property ID: 25134023



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

**PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 326 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25134023 - 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: 25134023 - 42781 Haan

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25134023                              |
| Living Space         | ca. 143 m²                            |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 2013                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 659.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen   |

Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 108.09 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 12.10.2035         | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2013                      |

Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## The property



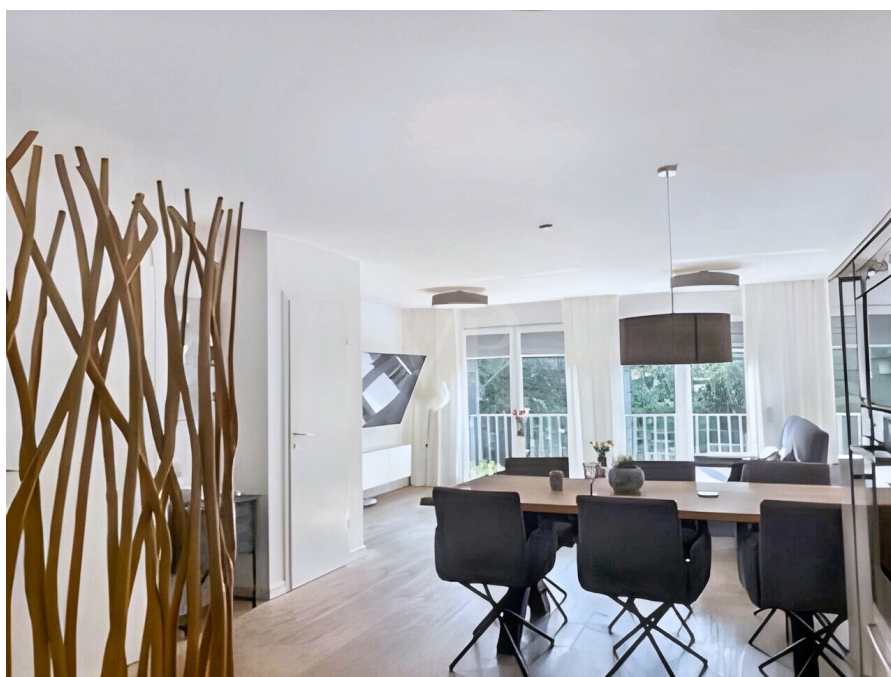
Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## The property



Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## The property



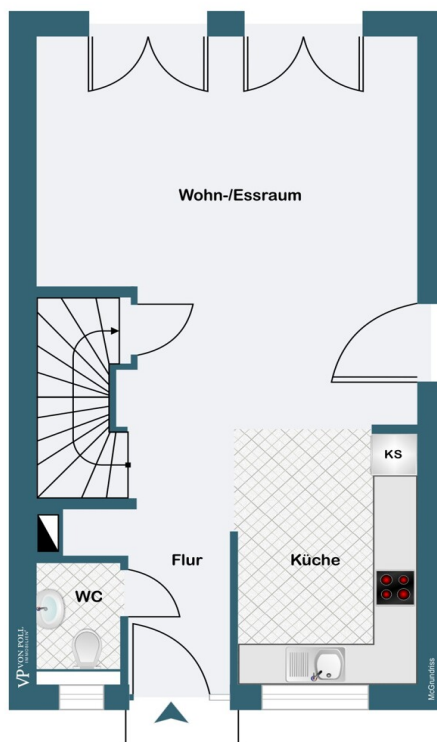
Property ID: 25134023 - 42781 Haan

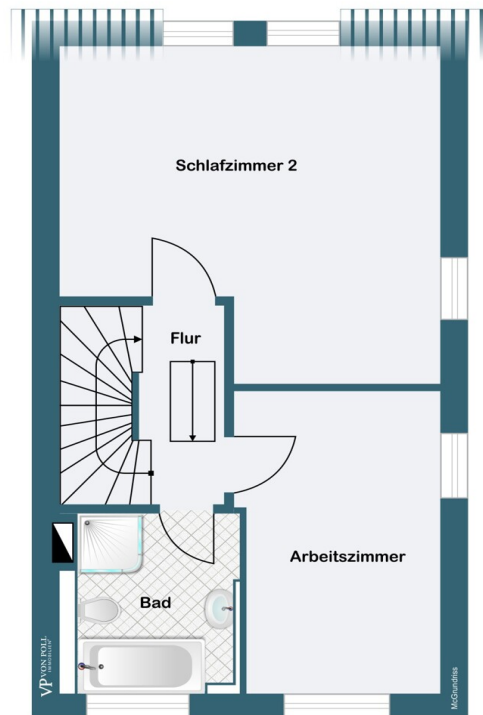
## The property

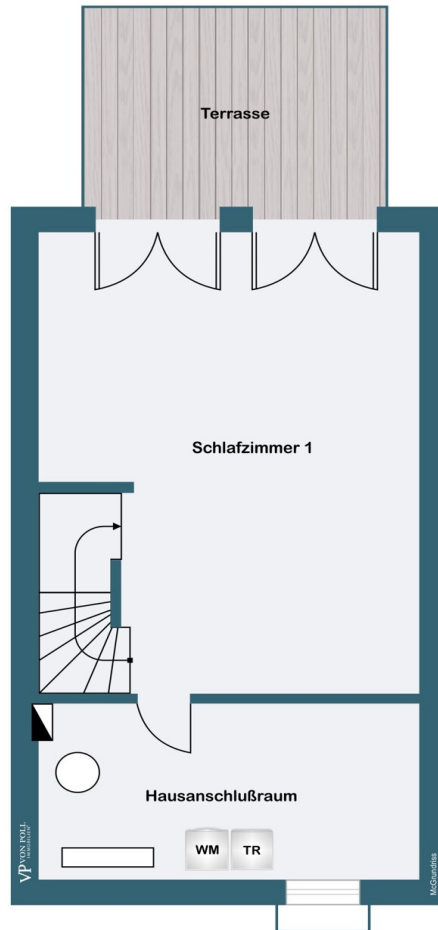


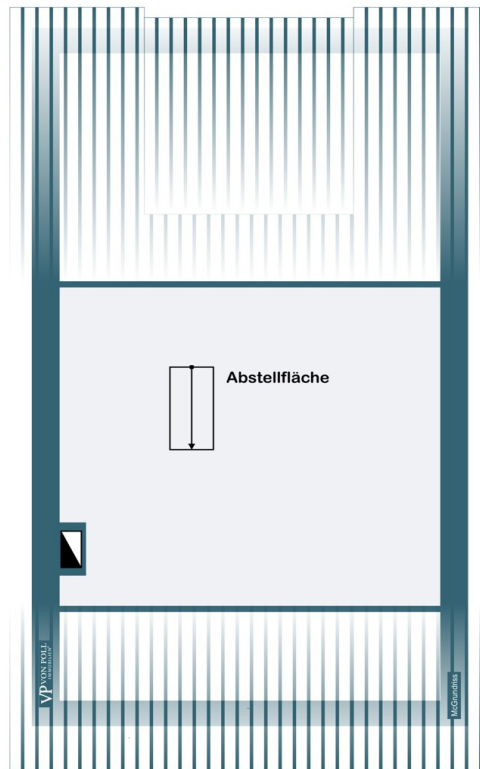
Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## 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: 25134023 - 42781 Haan

## A first impression

Your new home in a prime location – a modern end-of-terrace house with a garden idyll. This charming end-of-terrace house, built in 2013, welcomes you to a quiet and family-friendly residential area at the end of a cul-de-sac. The green surroundings and sunny west-facing orientation create an atmosphere where you can enjoy relaxing moments every day. Situated on a plot of approximately 326 m<sup>2</sup>, the property offers around 143 m<sup>2</sup> of living space spread over three levels – ideal for families, couples, or anyone who appreciates space. Four generously sized rooms, including three bright bedrooms with floor-to-ceiling windows and some with direct garden access, provide a light-filled living experience. Two of the bedrooms can be flexibly divided if needed, creating up to six rooms – perfect for children, guests, or a home office. On the ground floor, you'll find an open-plan, light-filled living and dining area with an open-plan fitted kitchen and side access to the garden. The property boasts timeless elegance: refined oak flooring in the living and sleeping areas, modern tiles in the bathrooms, underfloor heating throughout, and smoothly plastered walls finished with non-woven wallpaper. The bright bathroom features a walk-in shower; a second bathroom can easily be added, as the necessary plumbing connections are already in place. A separate guest WC completes the layout. Sustainability and energy efficiency are paramount: an 8 kW photovoltaic system with storage and modern solar thermal energy significantly reduce operating costs. A wallbox charging station is already installed at the garage. For everyday convenience, a garage with direct garden access and an additional parking space at the house are provided – a great advantage for family and guests. The lovingly landscaped garden is the perfect place to unwind at the end of the day. A highlight is the swimming pool. The terrace adjoining the house features a large electric awning with integrated lighting. A second terrace, idyllically situated under trees, offers additional outdoor space. The garden shed blends harmoniously into the overall design and provides practical storage. The property is currently occupied and can be taken over flexibly by arrangement. Bright rooms, high-quality materials, a well-thought-out layout, and the quiet location make this house an ideal home in a harmonious setting. Let yourself be captivated by the advantages of this exceptional property during a personal viewing – perhaps it's exactly the home you've been looking for.

Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## Details of amenities

- \* Reihenendhaus in ruhiger & grüner Lage in West-Ausrichtung
- \* Baujahr 2013
- \* ca. 326 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 3 Etagen)
- \* Garage und Stellplatz direkt am Haus / Garage mit Gartenzugang
- \* Wallbox
- \* 4 Zimmer - davon 3 große Schlafzimmer
- \* 2 große Schlafzimmer können jeweils geteilt werden (war ursprünglich vorgesehen), so dass man 6 Zimmer erhält
- \* 1 Badezimmer mit begehbare Dusche (2. Bad kann realisiert werden, da Anschlüsse vorhanden)
- \* 1 Gäste-WC
- \* Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen aus hochwertigen Eichendielen
- \* Bodenbeläge in Bad & WC Fliesen
- \* Fussbodenheizung
- \* zum Garten raus bodentiefe Fenster
- \* alle Fenster sind mit elektrischen Jalousien versehen
- \* Wände und Böden sind glatt verputzt, mit Malerflies versehen und gestrichen
- \* Zimmertüren weiss
- \* PV-Anlage mit 8kW Speicher
- \* Solarthermie
- \* Terrasse mit großer elektr. Markise und integriertem Licht
- \* Gartenhaus im Garten
- \* in den Boden eingelassener Pool
- \* Edelstahl-Rutsche in den Garten (Hanglänge)
- \* 2. Terrasse unter Bäumen (Waldterrasse)
- \* Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Haan. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Häusern und einem grünen Umfeld, das für eine ruhige und zugleich hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

Den täglichen Bedarf deckt man bequem in der Nähe – von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Großstädten. Auch die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass man flexibel zwischen urbanem Leben und ruhigem Wohnen wechseln kann.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu Grünflächen, Spazierwegen und dem Naturschutzgebiet Ittertal, die für Erholung und sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür sorgen. Hier verbindet sich ein gehobenes Wohnumfeld mit einer idealen Mischung aus Natur und guter Infrastruktur.

Property ID: 25134023 - 42781 Haan

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 108.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25134023 - 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)