

Haan

## Viel Platz für Familie & mehr – Einfamilienhaus mit großem Garten in Thienhausen

*Número de propiedad: 26134002*



PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.215 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## De un vistazo

Número de propiedad	26134002
Superficie habitable	ca. 116 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 77 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	185.67 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1956



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

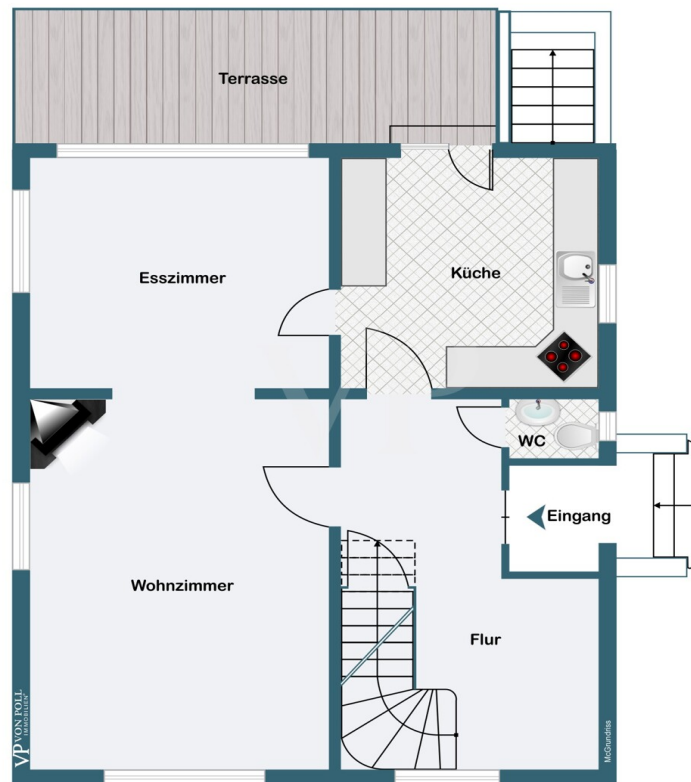
## La propiedad

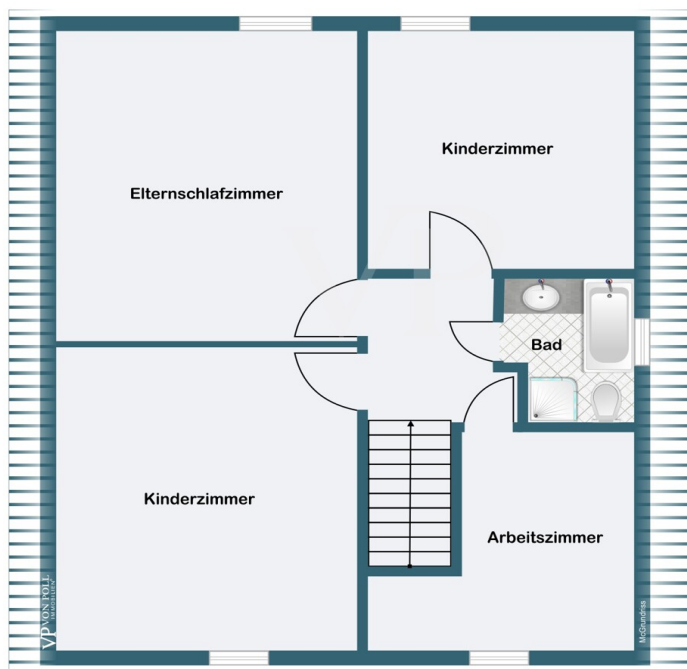


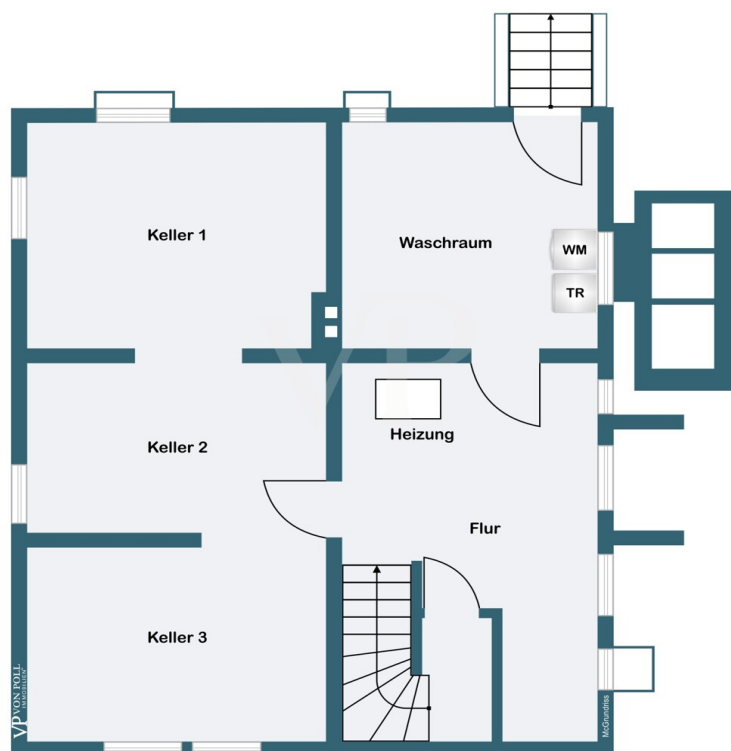


Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Una primera impresión

Mehr als man auf den ersten Blick vermutet – Einfamilienhaus mit außergewöhnlich großem Garten und Entwicklungspotenzial

Auf den ersten Blick zurückhaltend, offenbart diese Immobilie bei näherem Hinsehen ihr wahres Potenzial: In ruhiger, familienfreundlicher Lage im Haaner Stadtteil Thienhausen – in direkter Nähe zum beliebten Musikantenviertel – befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.215 m².

Was von der Straßenseite kaum zu erahnen ist: Hinter dem Haus erstreckt sich ein außergewöhnlich großer, sonniger Garten, der dank seiner Süd-West-Ausrichtung ideale Bedingungen für Erholung, Freizeit und zukünftige Gestaltungsideen bietet. Dieses grüne Refugium macht den besonderen Charakter der Immobilie aus und hebt sie deutlich von vergleichbaren Angeboten ab.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 116 m², verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern. Drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich bieten ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Gäste. Die Raumaufteilung ist funktional und vielseitig nutzbar.

Im Erdgeschoss befinden sich die helle Diele, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich mit Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sind – wie alle Fenster im Haus – mit Jalousien ausgestattet, teilweise elektrisch. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit elektrischer Markise ausgestattet ist und einen wunderbaren Übergang in den weitläufigen Garten bildet.

Das Badezimmer im Dachgeschoss bietet mit Dusche und Badewanne zeitgemäßen Komfort. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert und verfügt über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie einen Spitzboden/Speicher für weiteren Stauraum.

Eine Garage sowie drei weitere Stellplätze direkt am Haus gewährleisten komfortable Parkmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie:

Architektenpläne für einen Anbau sowie die Realisierung einer weiteren Haushälfte liegen bereits vor. Die Anfrage zum Baufenster des Grundstücks befindet sich aktuell in Prüfung bei der Bauaufsicht der Stadt Haan, was die Attraktivität für Bauherren und Investoren zusätzlich unterstreicht.

Die Immobilie kann kurzfristig nach Absprache übernommen werden. Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der großzügigen Gartengestaltung bis hin zu baulichen Erweiterungen – und spricht sowohl Eigennutzer als auch Käufer mit langfristiger Perspektive an.

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst davon zu überzeugen, dass der erste Eindruck hier täuscht und diese Immobilie weit mehr zu bieten hat, als man zunächst vermutet. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Detalles de los servicios

- \* freistehendes Einfamilienhaus in Süd-West Ausrichtung
- \* Baujahr 1956
- \* vollunterkellert
- \* ca. 1.215 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 2 Etagen)
- \* große Garage und 3 Stellplätze direkt am Haus
- \* 5 Zimmer - davon 1 großer Wohn-Ess-Bereich, 3 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
- \* 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* alle Fenster sind mit Jalousien versehen, zum Teil elektrisch
- \* Terrasse mit großer elektr. Markise und Beleuchtung
- \* Spitzboden ist vorhanden
- \* Die Immobilie kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.
- \* Es liegen Architektenpläne zum Anbau eines weiteren Gebäudes vor (ohne Baugenehmigung)

Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Wohngegend Thienhausen in Haan, in unweiter Entfernung zum Musikantenviertel. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, wenig Verkehr und einer familienfreundlichen Nachbarschaft – ideal für entspanntes Wohnen.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Nahegelegene Grünflächen und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr ist schnell erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Haaner Innenstadt sowie die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal. Zudem bestehen kurze Wege zu den Autobahnen A46 und A3, wodurch auch die überregionalen Wirtschafts- und Ballungszentren zügig erreicht werden können.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Standort besonders begehrt.



Número de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 26134002 - 42781 Haan

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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