

Haan

## Casa bifamiliar en el centro de la ciudad: una vivienda multigeneracional modernizada en el valle de Haaner Bachtal.

Número de propiedad: 25134005



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

PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25134005 - 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: 25134005 - 42781 Haan

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25134005                                       |
| Superficie habitable | ca. 250 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1948                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 798.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                          |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                    |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

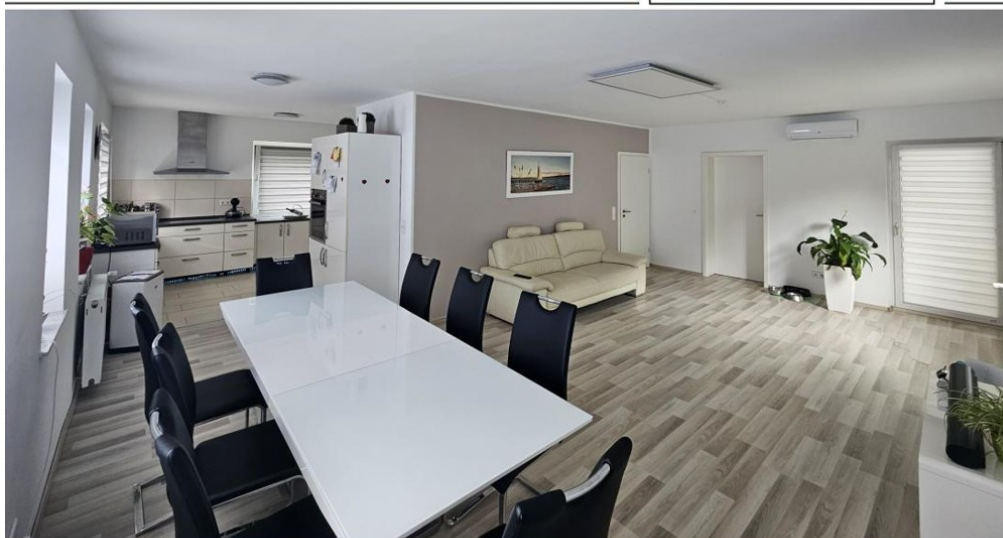
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 08.05.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 270.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1948                   |

Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad



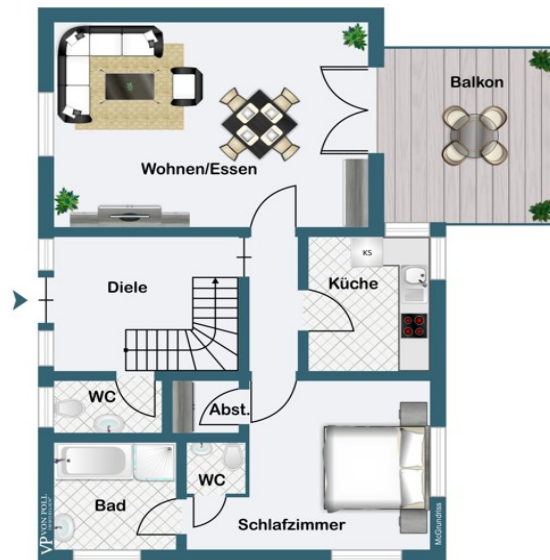
Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## La propiedad

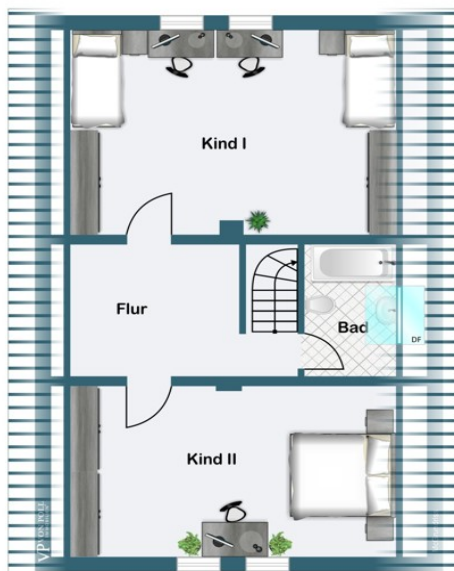


Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## 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: 25134005 - 42781 Haan

## Una primera impresión

Esta exclusiva propiedad ofrece aproximadamente 250 m<sup>2</sup> de espacio habitable, con todo lo que pueda desear. Construida en 1948, esta casa bifamiliar fue completamente renovada en 2014 y desde entonces se ha mantenido en un estado moderno y cuidado. Se divide en dos viviendas independientes, a las cuales se puede acceder a través de una entrada exterior independiente si se desea. Con un total de siete habitaciones, la casa ofrece amplio espacio para una familia numerosa o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Los cinco dormitorios están distribuidos uniformemente entre las dos viviendas, lo que permite un uso versátil. Se puede alojar fácilmente a huéspedes de vacaciones o familiares de visita. Un punto destacado es el acceso directo desde el jardín a la zona recreativa adyacente de Haaner Bachtal, ideal para paseos o actividades al aire libre. La casa cuenta con acabados de alta calidad en toda la casa. Ambas viviendas cuentan con modernas cocinas equipadas con todos los electrodomésticos necesarios, listas para dar vida a sus creaciones culinarias. Los tres baños existentes, que también se modernizaron durante la renovación, ofrecen un confort contemporáneo y cumplen con los más altos estándares. La propiedad tiene una superficie aproximada de 630 m<sup>2</sup> e incluye un jardín bien cuidado, garaje y cuatro plazas de aparcamiento adicionales. Esta amplia superficie ofrece un amplio espacio para disfrutar de veladas al aire libre o relajarse en la naturaleza. La ubicación de la casa combina la proximidad al centro de la ciudad con acceso directo al entorno natural del valle de Haaner Bach. Esto significa que tendrá todas las comodidades de la vida urbana a su alcance sin renunciar a la recreación en la naturaleza. La infraestructura que rodea la propiedad es excelente, con escuelas, tiendas y transporte público en las inmediaciones. La propiedad cuenta con un eficiente sistema de calefacción central, que garantiza una temperatura constante en todas las estancias. En resumen, esta casa bifamiliar ofrece una vida elegante con mucho espacio en una ubicación privilegiada y rodeada de naturaleza. La combinación de su generoso tamaño, su distribución bien diseñada, sus características de alta calidad y su atractiva ubicación la convierten en una opción especialmente atractiva. Los interesados están invitados a visitar esta excepcional propiedad. No dude en concertar una visita para descubrir todas las ventajas de esta propiedad en persona.

Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## Todo sobre la ubicación

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 Düsselthal (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.

Número de propiedad: 25134005 - 42781 Haan

## Otros datos

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25134005 - 42781 Haan

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)