

Haan

## Vida moderna: una casa adosada lista para entrar a vivir en una ubicación privilegiada en Haan.

Número de propiedad: 25134023



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

PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 326 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25134023 - 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: 25134023 - 42781 Haan

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25134023                                       |
| Superficie habitable | ca. 143 m²                                     |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 2013                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 659.000 EUR                                                                    |
| Casa                           | Chalet adosado de cabecera                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                           |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                        |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Demanda de energía final                            | 108.09 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 12.10.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2013                   |

Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## La propiedad



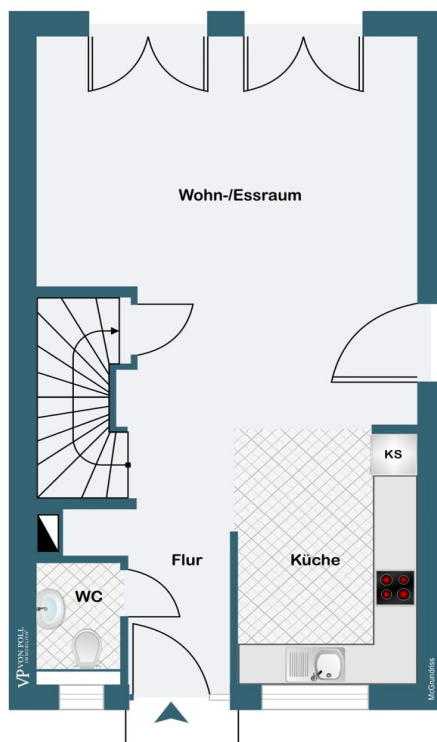
Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

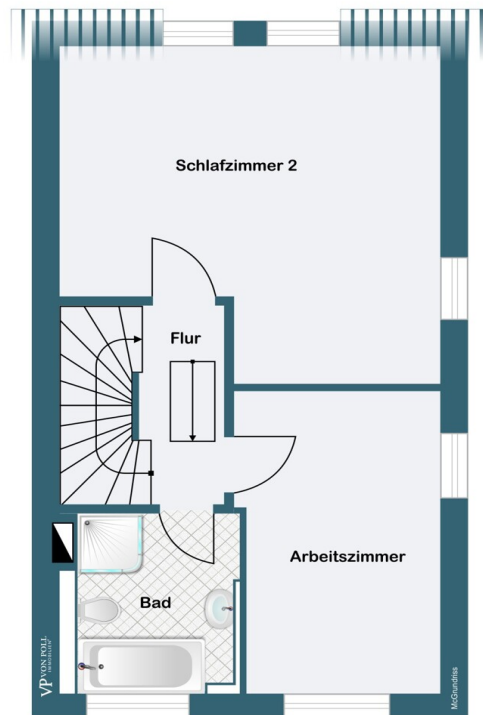
## La propiedad

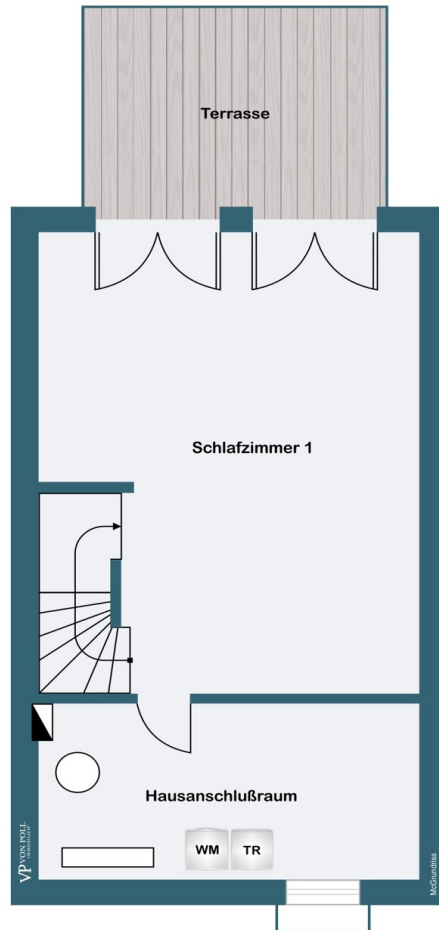


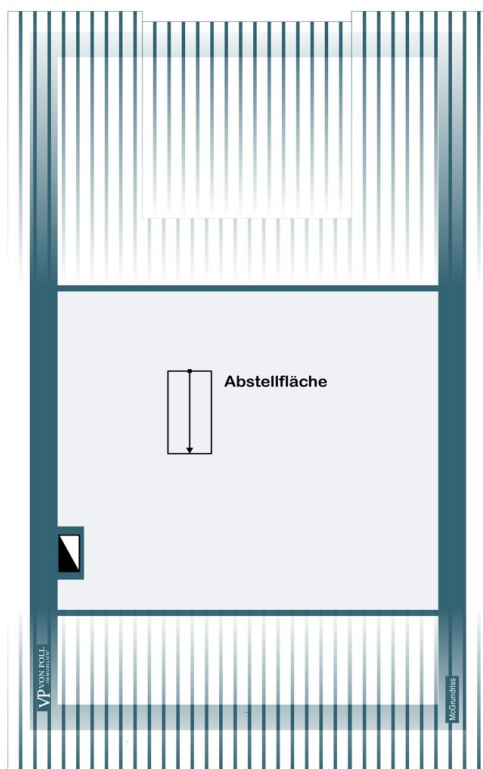
Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## 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: 25134023 - 42781 Haan

## Una primera impresión

Su nuevo hogar en una ubicación privilegiada: una moderna casa adosada con un jardín idílico. Esta encantadora casa adosada, construida en 2013, le da la bienvenida a una tranquila zona residencial familiar al final de una calle sin salida. El entorno verde y la soleada orientación oeste crean un ambiente ideal para disfrutar de momentos de relax a diario. Situada en una parcela de aproximadamente 326 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece unos 143 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres plantas, ideal para familias, parejas o cualquier persona que aprecie el espacio. Cuatro amplias habitaciones, incluyendo tres dormitorios luminosos con ventanales de suelo a techo y algunos con acceso directo al jardín, ofrecen una experiencia de vida llena de luz. Dos de los dormitorios se pueden dividir con flexibilidad si es necesario, creando hasta seis habitaciones, perfectas para niños, invitados o como despacho. En la planta baja, encontrará un salón-comedor diáfano y luminoso con una cocina americana equipada y acceso lateral al jardín. La propiedad presume de una elegancia atemporal: refinados suelos de roble en la sala de estar y los dormitorios, modernos azulejos en los baños, calefacción por suelo radiante en toda la casa y paredes de yeso liso revestidas con papel pintado no tejido. El luminoso baño cuenta con una ducha a ras de suelo; se puede añadir fácilmente un segundo baño, ya que las conexiones de fontanería necesarias ya están instaladas. Un aseo de invitados independiente completa la distribución. La sostenibilidad y la eficiencia energética son primordiales: un sistema fotovoltaico de 8 kW con almacenamiento y la moderna energía solar térmica reducen significativamente los costes operativos. Una estación de carga Wallbox ya está instalada en el garaje. Para mayor comodidad en el día a día, se ofrece un garaje con acceso directo al jardín y una plaza de aparcamiento adicional en la casa, una gran ventaja para la familia y los invitados. El cuidado jardín es el lugar perfecto para relajarse al final del día. Un punto culminante es la piscina. La terraza contigua a la casa cuenta con un gran toldo eléctrico con iluminación integrada. Una segunda terraza, idílicamente situada bajo los árboles, ofrece espacio exterior adicional. La caseta de jardín se integra armoniosamente con el diseño general y ofrece un práctico espacio de almacenamiento. La propiedad está actualmente ocupada y se puede alquilar con flexibilidad previa solicitud. Habitaciones luminosas, materiales de alta calidad, una distribución bien pensada y una ubicación tranquila hacen de esta casa un hogar ideal en un entorno armonioso. Déjese cautivar por las ventajas de esta excepcional propiedad durante una visita personal; quizás sea justo la casa que estaba buscando.

Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## Detalles de los servicios

- \* 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.

Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## Todo sobre la ubicación

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 Ittertäl, 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.

Número de propiedad: 25134023 - 42781 Haan

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25134023 - 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)