

Haan

Maison bifamiliale en centre-ville : un mode de vie multigénérationnel modernisé dans la vallée de Haaner Bachtal

CODE DU BIEN: 25134005



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 630 m²

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134005	Prix d'achat	750.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1948	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	270.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1948

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



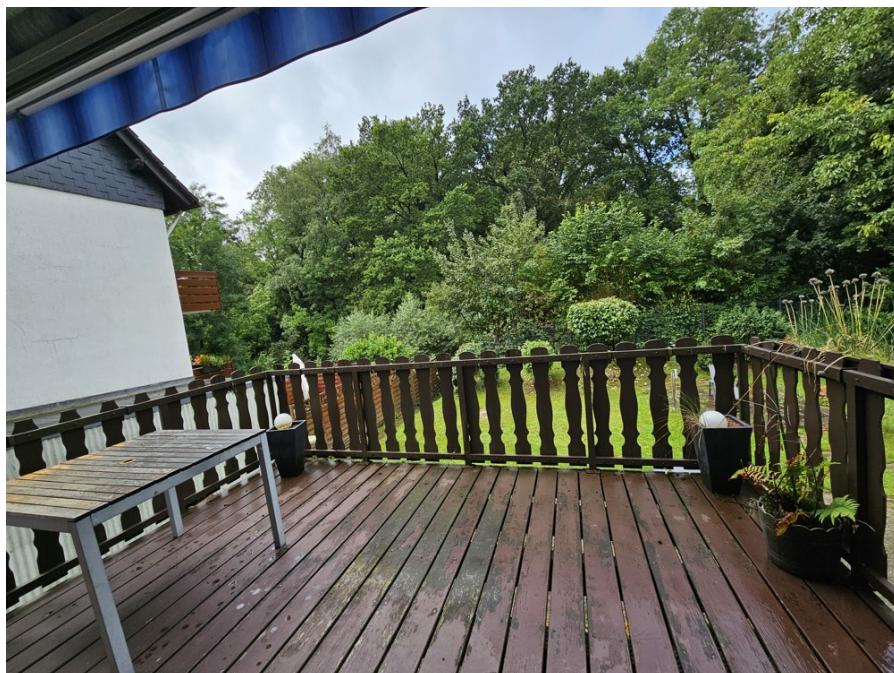
CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



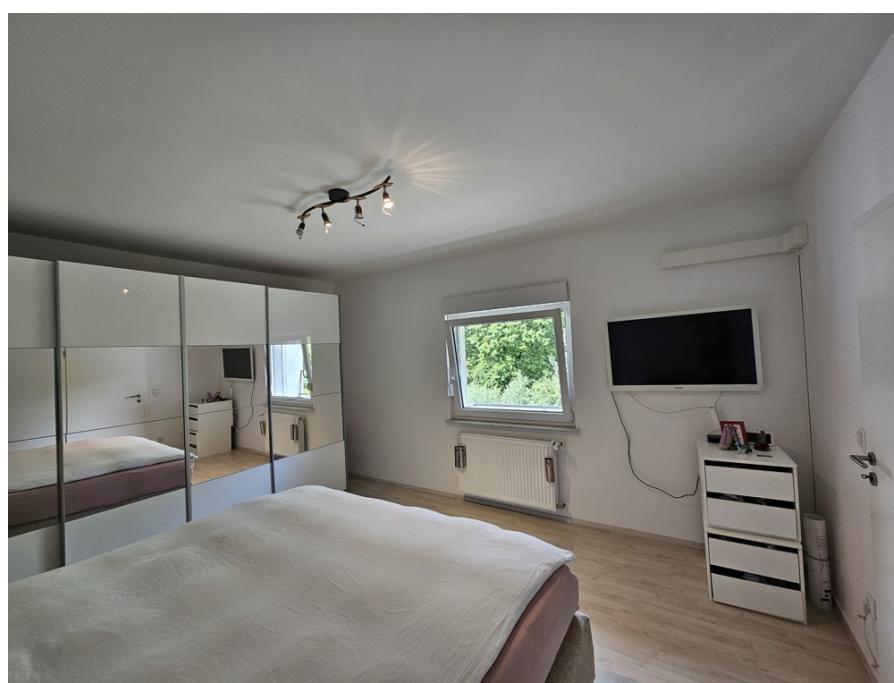
CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété



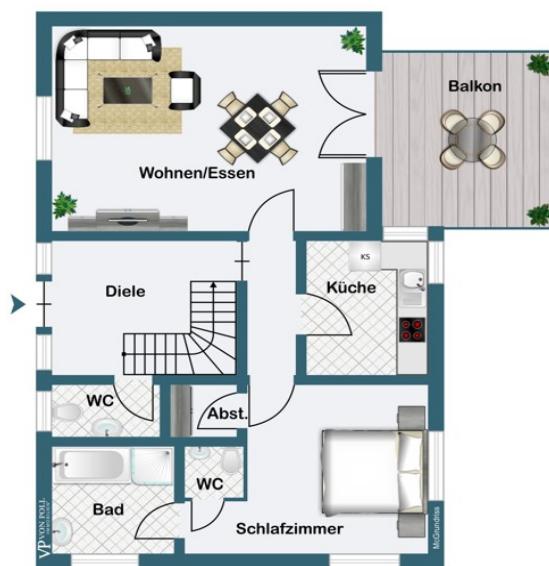
CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

La propriété

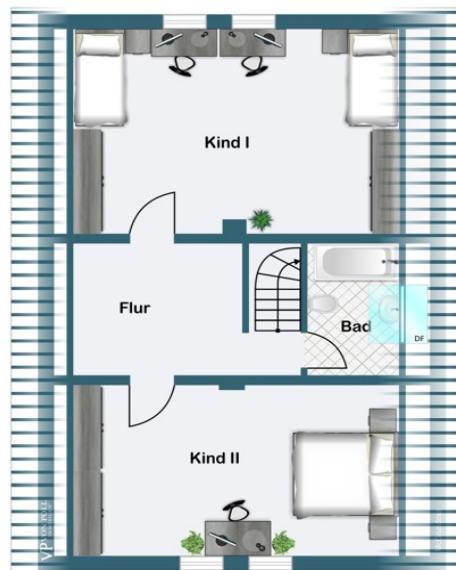


CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Une première impression

Cette propriété exclusive offre environ 250 m² de surface habitable et propose tout le confort souhaité. Construite en 1948, cette maison bi-familiale a fait l'objet d'une rénovation complète en 2014 et est depuis lors en parfait état. Elle se compose de deux logements indépendants, celui du rez-de-chaussée étant également accessible par une entrée extérieure séparée. Avec un total de sept pièces, la maison offre un espace généreux pour une famille nombreuse ou pour combiner vie personnelle et professionnelle. Les cinq chambres sont réparties équitablement entre les deux logements, offrant une grande flexibilité d'aménagement. Accueillir des invités ou de la famille en visite est chose aisée. Un atout majeur est l'accès direct du jardin à l'espace de loisirs adjacent de Haaner Bachtal, idéal pour les promenades et les activités de plein air. La maison bénéficie de finitions haut de gamme. Les deux logements disposent de cuisines aménagées modernes et entièrement équipées, prêtes à donner vie à vos créations culinaires. Les trois salles de bains existantes, également modernisées lors de la rénovation, offrent un confort contemporain et répondent aux normes les plus exigeantes. La propriété s'étend sur environ 630 m² et comprend un jardin bien entretenu, un garage et quatre places de parking supplémentaires. Cet espace généreux offre un cadre idéal pour des soirées conviviales en plein air ou des moments de détente en pleine nature. La maison bénéficie d'une situation privilégiée, alliant la proximité du centre-ville à un accès direct à la nature environnante de la vallée de Haaner Bach. Vous profiterez ainsi de toutes les commodités de la vie urbaine sans renoncer aux plaisirs de la nature. L'infrastructure est excellente, avec des écoles, des commerces et les transports en commun à proximité immédiate. La maison est équipée d'un système de chauffage central performant, garantissant une chaleur homogène dans toutes les pièces. En résumé, cette maison bi-familiale offre un cadre de vie élégant et spacieux dans un quartier recherché, à la fois prisé et proche de la nature. La combinaison de sa superficie généreuse, de son agencement bien pensé, de ses prestations de qualité et de son emplacement privilégié en fait une propriété particulièrement attrayante. Les acheteurs intéressés sont invités à venir découvrir ce bien d'exception. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tous ses atouts.

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 270.00 kwh/(m²*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

CODE DU BIEN: 25134005 - 42781 Haan

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com