

Haan

Vie moderne : une maison mitoyenne prête à emménager dans un emplacement de choix à Haan !

CODE DU BIEN: 25134023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 326 m²

CODE DU BIEN: 25134023 - 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: 25134023 - 42781 Haan

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134023
Surface habitable	ca. 143 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	108.09 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

La propriété



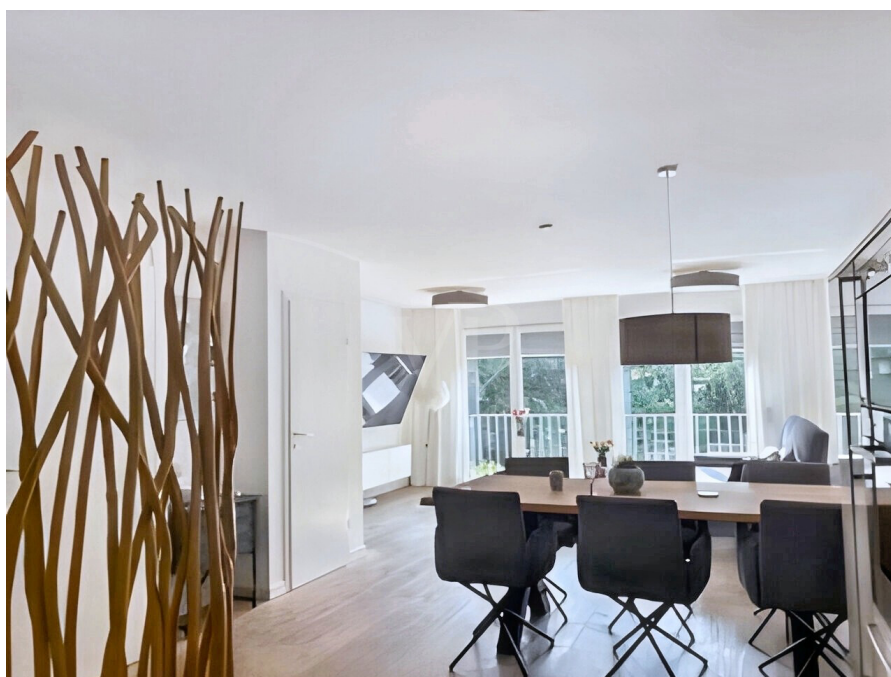
CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

La propriété



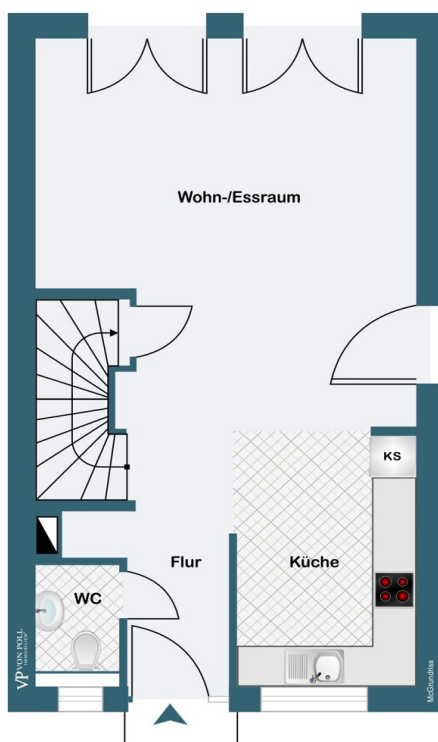
CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

La propriété

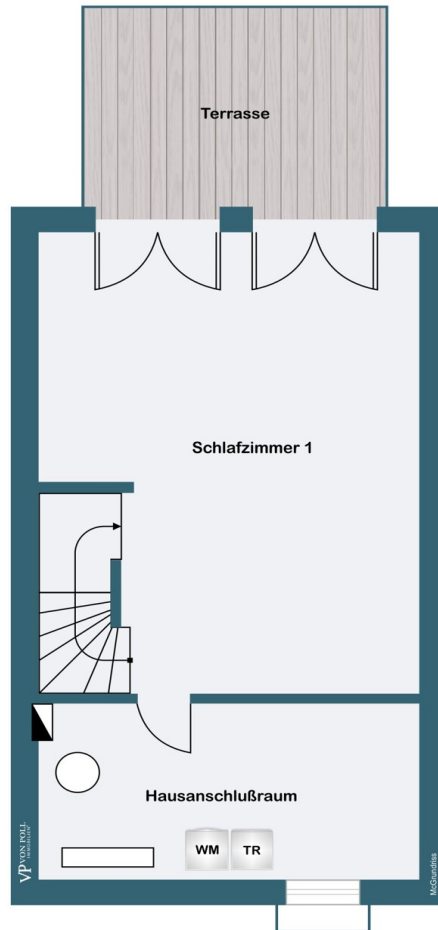


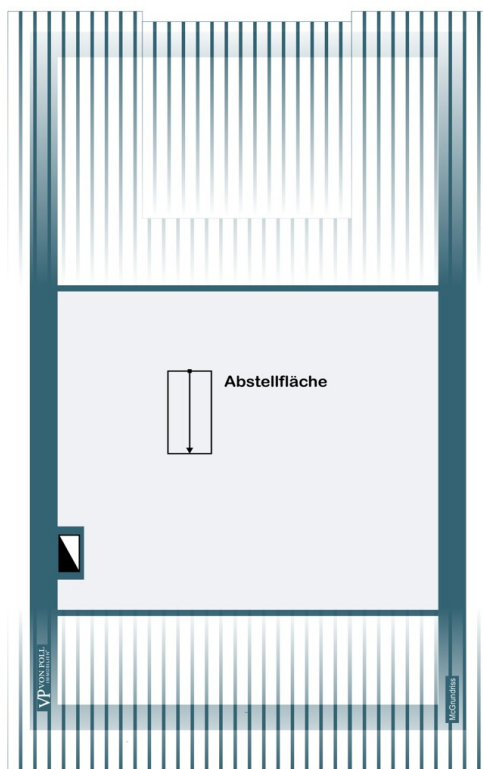
CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

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: 25134023 - 42781 Haan

Une première impression

Votre nouvelle maison dans un emplacement privilégié – une maison mitoyenne moderne avec un jardin idyllique. Construite en 2013, cette charmante maison mitoyenne vous accueille dans un quartier résidentiel calme et familial, au fond d'une impasse. Son environnement verdoyant et son orientation ouest ensoleillée créent une atmosphère propice à la détente au quotidien. Située sur un terrain d'environ 326 m², la propriété offre environ 143 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux – idéale pour les familles, les couples ou toute personne appréciant l'espace. Quatre pièces spacieuses, dont trois chambres lumineuses avec baies vitrées et certaines avec accès direct au jardin, offrent un cadre de vie baigné de lumière. Deux des chambres peuvent être divisées selon les besoins, créant ainsi jusqu'à six pièces – parfait pour les enfants, les invités ou un bureau. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie ouvert et lumineux comprenant un salon et une salle à manger, une cuisine américaine équipée et un accès latéral au jardin. Cette propriété se distingue par une élégance intemporelle : parquet en chêne raffiné dans les pièces de vie et les chambres, carrelage moderne dans les salles de bains, chauffage au sol dans toute la maison et murs lisses recouverts de papier peint intissé. La salle de bains lumineuse est équipée d'une douche à l'italienne ; une seconde salle de bains peut facilement être aménagée, les raccordements de plomberie nécessaires étant déjà en place. Un WC séparé complète l'agencement. Le développement durable et l'efficacité énergétique sont primordiaux : un système photovoltaïque de 8 kW avec stockage et un système solaire thermique moderne réduisent considérablement les coûts d'exploitation. Une borne de recharge murale est déjà installée dans le garage. Pour plus de commodité au quotidien, un garage avec accès direct au jardin et une place de parking supplémentaire sont mis à disposition – un atout majeur pour la famille et les invités. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, est l'endroit idéal pour se détendre en fin de journée. La piscine est un véritable point fort. La terrasse attenante à la maison est équipée d'un grand store électrique avec éclairage intégré. Une seconde terrasse, idéalement située sous les arbres, offre un espace extérieur supplémentaire. L'abri de jardin s'intègre harmonieusement à l'ensemble et offre un espace de rangement pratique. La propriété est actuellement occupée et peut être reprise selon des modalités flexibles. Des pièces lumineuses, des matériaux de grande qualité, un agencement bien pensé et un emplacement calme font de cette maison un lieu de vie idéal dans un cadre harmonieux. Laissez-vous séduire par les atouts de cette propriété exceptionnelle lors d'une visite – c'est peut-être la maison que vous recherchez.

CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

Détails des commodités

- * Reihenendhaus in ruhiger & grüner Lage in West-Ausrichtung
- * Baujahr 2013
- * ca. 326 m² Grundstück
- * ca. 143 m² 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 (Hanglange)
- * 2. Terrasse unter Bäumen (Waldterrasse)
- * Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25134023 - 42781 Haan

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 108.09 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25134023 - 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