Haan

Außergewöhnliche 3-Zimmer Studio-Wohnung - über den Dächern von Haan

??????? ????????: 25134010

???? ??????: 249.000 EUR • ?????????: ca. 97 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ??? ?????

??????? ????????	25134010
?????????	ca. 97 m²
??????	4
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	249.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????	?????, ????????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.09.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	148.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1980

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

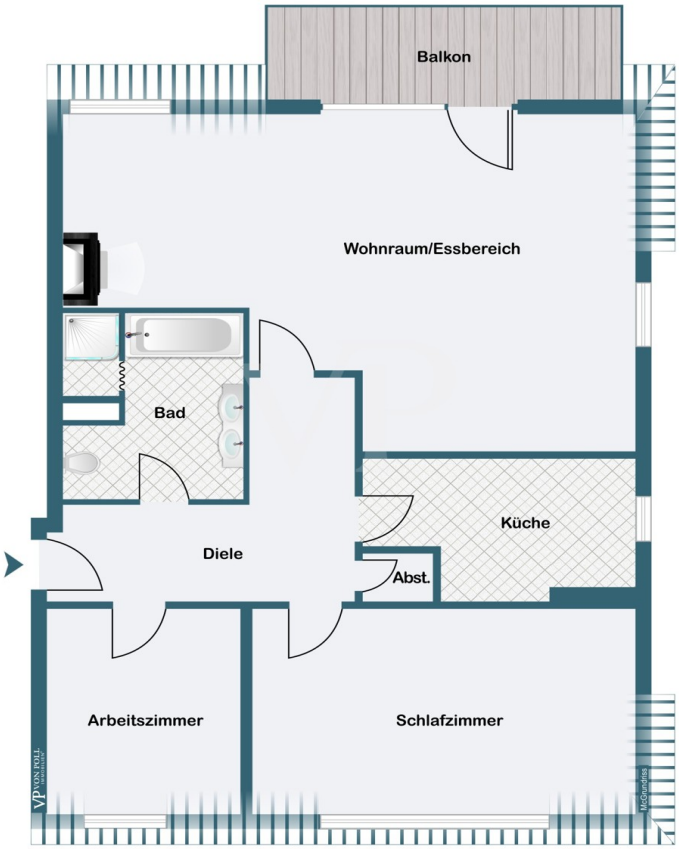
?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

?? ???????

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

??? ????? ????????

Ihr neues Zuhause mit Charme und Potenzial – großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler und doch ruhiger, grüner Lage

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit ca. 97?m² Wohnfläche vereint das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt und die Ruhe einer begrünten Seitenstraße. Sie befindet sich im obersten Stockwerk eines im Jahr 1980 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen viel Raum für persönliche Entfaltung – sowohl in der Gestaltung als auch im Alltag.

Wohnen mit Atmosphäre und Licht

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich – ein einladender Raum, der durch sichtbare Holzbalken und große Fenster eine ganz besondere Wohnatmosphäre schafft. Hier trifft Gemütlichkeit auf Offenheit. Besonders in der kühlen Jahreszeit sorgt der Kamin für behagliche Stunden. Die in der gesamten Wohnung verlegte Fußbodenheizung rundet das Wohlfühlambiente komfortabel ab.

Zwei flexibel nutzbare Zimmer bieten sich als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer an. Die Aufteilung lässt Ihnen viel Spielraum, Ihre individuellen Wohnideen umzusetzen.

Bad mit Potenzial

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer. Es ist funktional gestaltet und bieten aufgrund der Größe Potenzial für eine stilvolle Modernisierung ganz nach Ihren Wünschen.

An warmen Tagen lädt der Balkon zum Verweilen im Freien ein – ein perfekter Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Abendessen unter freiem Himmel. den Fernblick bis nach Düsseldorf werden Sie lieben!

Praktisch, großzügig, naturnah

Zum Sondereigentum gehören ein Außenstellplatz – so parken Sie bequem direkt am Haus. Ein separater Vollkeller mit Außenzugang bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ruhige Lage mit kurzen Wegen

Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss eines gepflegten, 8 Parteien Hauses. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus – so bleibt Ihre Privatsphäre stets gewahrt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie ins Grüne.

Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie bietet Raum für Ihre Ideen, Wünsche und Visionen. Die solide Grundstruktur, die attraktive Lage und das naturnahe Umfeld machen sie zur idealen Basis für Ihr zukünftiges Zuhause. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen!

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

????????????? ??? ???????

* 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung
* drittes Obergeschoss
* ca. 97 m² Wohnfläche
* 2 mögliche Schlafräume
* Balkon
* MEA 1.212,0 / 10.000
* 1 Außenstellplatz am Haus
* sehr helle Räume mit Weitblick
* zentrumsnah und doch ruhig gelegen
* Fussbodenheizung
* die Wohnung ist renovierungsbedürftig

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

??? ??? ??? ??????????

Ruhige Wohnlage mit idealer Anbindung – naturnah und doch zentral

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Seitenstraße, eingebettet in ein grünes Wohnumfeld mit gepflegter Nachbarschaft. Hier genießen Sie die Vorzüge eines entspannten Wohngefühls fernab vom Trubel – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Zahlreiche Bäume, Spazierwege und kleine Grünflächen prägen das Bild der Umgebung und schaffen eine Atmosphäre, die zum Verweilen und Durchatmen einlädt.

Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln das Stadtzentrum, wo Sie ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeit erwartet.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Die überregionale Verkehrsanbindung über nahegelegene Hauptstraßen und Autobahnanschlüsse sorgt für kurze Wege in alle Richtungen. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar und machen das Wohnumfeld besonders familienfreundlich.

Kurzum: Diese Lage verbindet städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen – ideal für alle, die Ruhe suchen und trotzdem gut angebunden sein möchten.

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25134010 - 42781 Haan

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Guido Gerressen

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com