

## Haan

???????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????:  
???????????????????? ?????????? ???????????  
????? ?????????? Haaner Bachtal

???????? ??????????: 25134005



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

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 630 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

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

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ??? ??????

???????? ??????????	25134005	????? ???????	750.000 EUR
????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	5		
????????????		????? ??????????????	2014
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1948	????????????????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	270.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1948

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????





???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????





???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????





???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????





???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????





???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



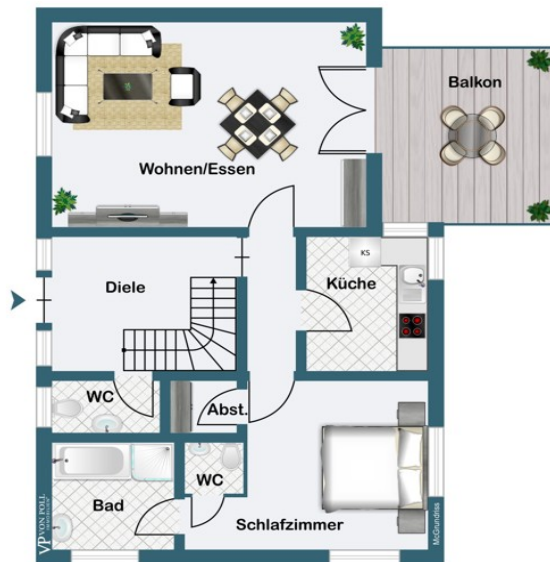
???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

?? ?????????



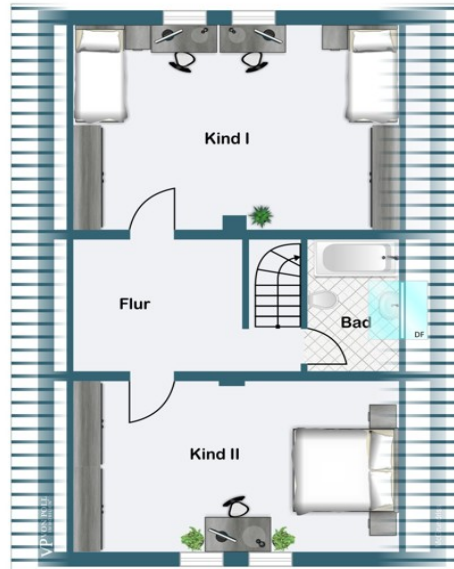
??????? ????????: 25134005 - 42781 Haan

??????









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

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

# ??? ?????? ???????????

???? ?? ?????????????? ????????? ?????????? 250 ?.? ?????? ???????????,  
????????????? ??? ??? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????????. ?????????? ?? 1948, ????? ??  
????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ?? 2014 ??? ???????  
????????????????? ?? ?????????? ??? ?????????????????????? ??????????????. ?????????????? ?? ???  
????????????????? ?????????? ??????????????, ? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????  
????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????????, ??? ?? ??????????????. ??  
????????????? ?????? ??????????, ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????  
????????????????? ? ??? ?? ?????????????? ?? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??? ??? ?????  
?????????. ?? ?????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ???  
?????????, ?????????????????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????????? ??? ?????????? ???  
????????????? ? ? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????????. ???  
????????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????  
????????????????? ?????????? ?????????? Haaner Bachtal, ?????????? ??? ?????????????????? ?  
????????????????? ??????????????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??  
????????? ?????? ??????????. ??? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????????  
????????????? ?? ?????? ??? ?????????????????? ??????????, ?????????? ?? ?????????????????? ???  
????????????????????? ??? ??????????????????. ?? ?????? ?????????????? ?????????, ?? ?????? ?????????  
????????????????????????? ?????? ??? ??????????????, ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????????  
?? ?????????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? 630 ?.? ???  
????????????????? ?????? ?????????????????????? ?????, ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
????????? ??????????????. ??? ? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ? ?????? ?????????????? ??? ??????. ?  
????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?? ?????????? ??? ?????? ?? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? Haaner Bach. ?????? ?????????????? ???  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ??  
????????????????? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ??????. ? ?????????? ?????  
???? ?? ?????????? ?????? ??????????????, ?? ?????????, ?????????????????? ??? ??????????  
????????????????????? ?? ?????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??? ???  
????????????????????????? ?????????? ?????????????? ??????????????, ?????????????????????? ?????????  
????????????? ?? ??? ?? ??????????. ??????????????????, ?????? ? ?????????? ?????????????? ?????????????  
????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????????? ?????? ??? ??????????????????????  
????? ?????? ??????????????. ? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????, ???  
????????????????????????? ??????????????????, ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ???  
????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????  
?????????????. ?? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ??  
????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????????????????



?? ? ? ?????????????? ????? ? ? ????????? ? ? ?????.

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

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

- 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

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

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

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.



??????? ???????: 25134005 - 42781 Haan

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

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 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.

???????? ??????????: 25134005 - 42781 Haan

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

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

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)

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

---

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