

Haan

# ????????????? ??? ?? ??? Bauhaus ?? ?????????? ?????????!

??????? ??????: 25134008



???? ??????: 3.600.000 EUR • ??????????: ca. 380 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.088 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25134008 - 42781 Haan

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

????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

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

????????? ??????????	25134008	????? ????????	3.600.000 EUR
???????????	ca. 380 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	8	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	5	???????	???????
???????????		?????????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>
???????????	3	???????	?????????, WC ?????????????, ????, ???????????????
????? ??????????????	2019		???????
????? ??????????????	3 x ????????????		
	????? ????????????, 6 x ????????		
	?????????		

????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	?????? ???? ????????????
	????? / ?????
?????????????	17.05.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????????????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	23.40 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	A+
???????????	
???????????	
???????????	
???? ???? ????????	2019
???????????	
???????????	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25134008 - 42781 Haan

?? ??????



????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

?? ????????



????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

?? ????????



???????? ?????: 25134008 - 42781 Haan

?? ??????



???????? ?????: 25134008 - 42781 Haan

?? ??????



????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

?? ????????



???????? ?????: 25134008 - 42781 Haan

?? ??????



????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

?? ????????



????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

?? ????????



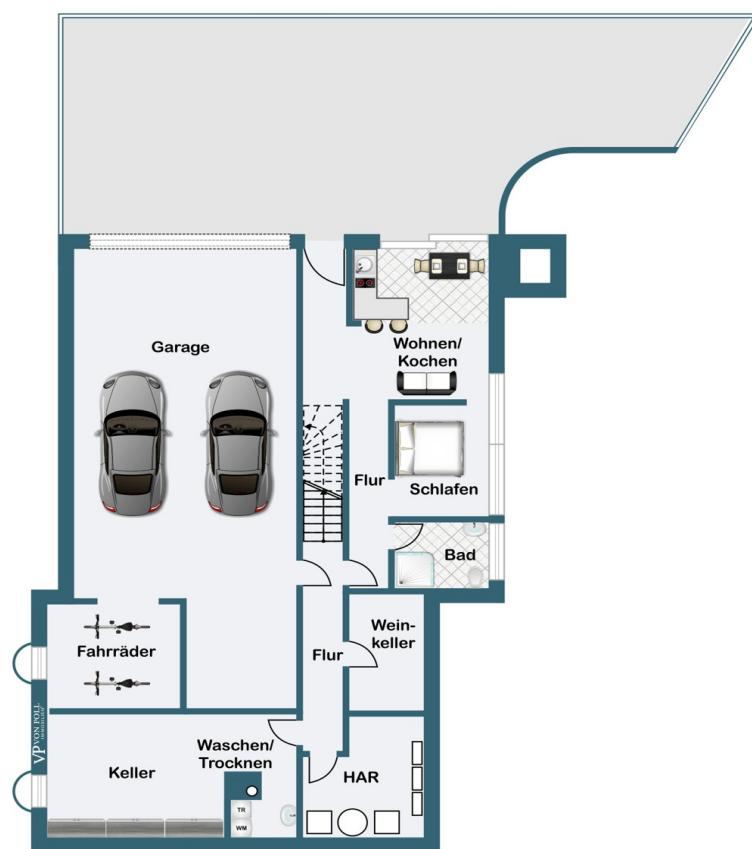
????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

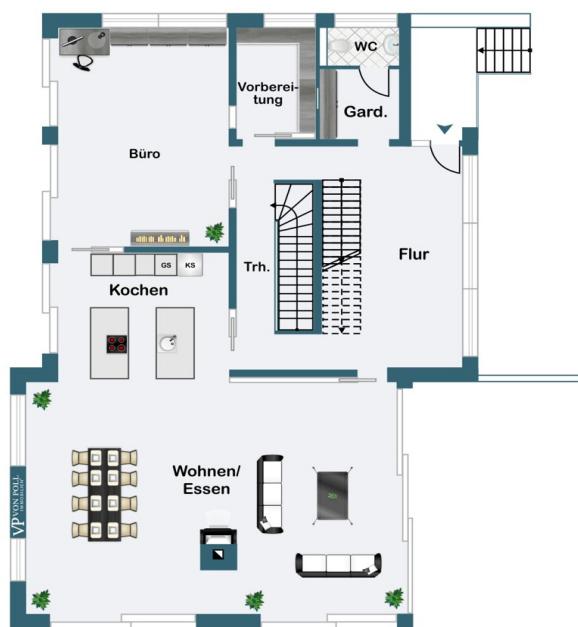
?? ????????

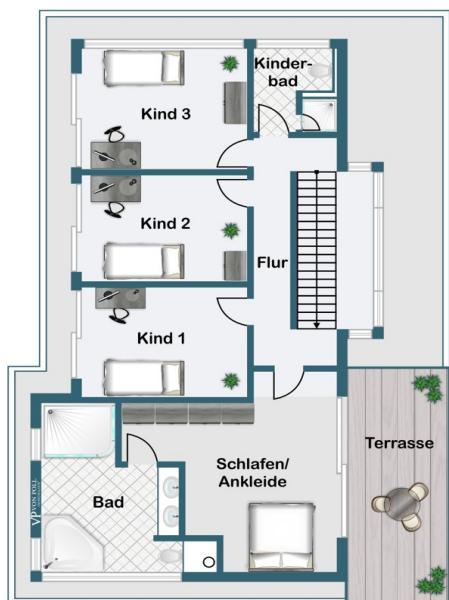


????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

???????







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

????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

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

????? ? ????????, ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ??????????????,  
????????????? ?? 2019 ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? 1.088 ?.?,  
????????????? ??? ?????????????? 380 ?.?. ??? ? ?????? ?????????? ?????????? ??????????,  
?? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ??????????,  
????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??? ??????????????  
????????????? ???.. ?? ??????? ???????, ?? ??? ?????? 3,00 ????, ????????  
????????? Sky Frame ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????, ?????????? ?????????????? ??  
????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ??????  
?? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?? ?????? ????  
?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ????  
????? ?????????? ??? ?????? ????. ? ??? ?????????????? ??? ??? ??????????  
??????, ?????????????????????? ??? ????? ?????????????? .. ?? ??? ?????? ??????????????  
?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????  
???????. ? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ????,  
????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ????  
?????????. ?????? ?????? ?????????? ??? ???, ?????? ?????? ?????? ????  
????????? ???????, ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? .?  
????????? ?????? Bulthaup ??? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ????  
????????? ?????? ??? ?????????? ???????????????. ??? ?????? ??????????????  
????????? ?????? ? ?????????? ????. ? ?????? ???? ?? ?????? ?????????? ??????????  
?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??????????  
????????? ??? ?????? ?????????? ????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????  
????????? ?????? KNX ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? . ???  
????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ??? ??????  
????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ????  
?????????. ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????, ?????? ?????????? ??? ??  
????????? ? ?? ?????????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????????? ????  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? . ? ??????????  
????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ????  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????  
??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ???? ?? ?????????? ?????? ????  
???.

????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

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

- bodentiefe Fenster von der Firma Sky Frame, teilweise mit elektrischen Antrieben
- elektrische Jalousien außen im Raffstoredesign
- raumhohe Schiebetüren im Erdgeschoss, raumhohe Türen im Obergeschoss
- Raumhöhen: Erdgeschoss 3,00 Meter, Obergeschoss 2,70 Meter
- zentrale Lüftungsanlage
- extra lange und breite Fliesen
- Parkettböden: Eichendielen gebeizt, 5 Meter Länge, extra breit
- PV Anlage
- Erdwärmepumpe
- smart home
- KNX Bus-System
- beheizte Tiefgarage mit 6 PKW Stellplätzen
- 3 PKW Außenstellplätze
- Weinkeller
- 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Einbauküche, Bad und separatem Eingang
- sehr hochwertige Bulthaup Premiumküche
- Kamin mit 3 Glasbereichen im Wohn-Essbereich als Raumteiler
- Gasanschluss liegt im Haus

????????? ??????????: 25134008 - 42781 Haan

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

Die Stadt Haan ist eine mittelgroße Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 31.000 Einwohner.

Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A3 Köln – Ruhrgebiet, A46 Wuppertal – Düsseldorf) machen diese Lage sehr begehrte. 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 immer noch den Titel: Gartenstadt. Im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet und noch heute befindet sich ein ausgedehnter Grüngürtel um die ganze Stadt. 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 bietet das Krankenhaus St. Josef eine Anlaufstelle. Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und ist über die Stadtgrenzen hinaus für seine Straßenkirmes bekannt.

Das Bildungsangebot umfasst 4 Grundschulen, ein Gymnasium, eine Gesamtschule, die freie Waldorfschule (Haan-Gruiten) sowie eine VHS. Ein Golfplatz (Haan-Gruiten), Tennisclubs und Reitsportanlagen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet.

???????? ?????: 25134008 - 42781 Haan

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25134008 - 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)