

Haan

# Potenzial, das man selten findet: freistehendes Familienhaus mit großzügigem Garten in Thienhausen!

Αριθμός ακινήτου: 26134007



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 116 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.215 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26134007
Επιφάνεια	ca. 116 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1956
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	649.000 EUR
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2017
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 77 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	185.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1956

Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Το ακίνητο



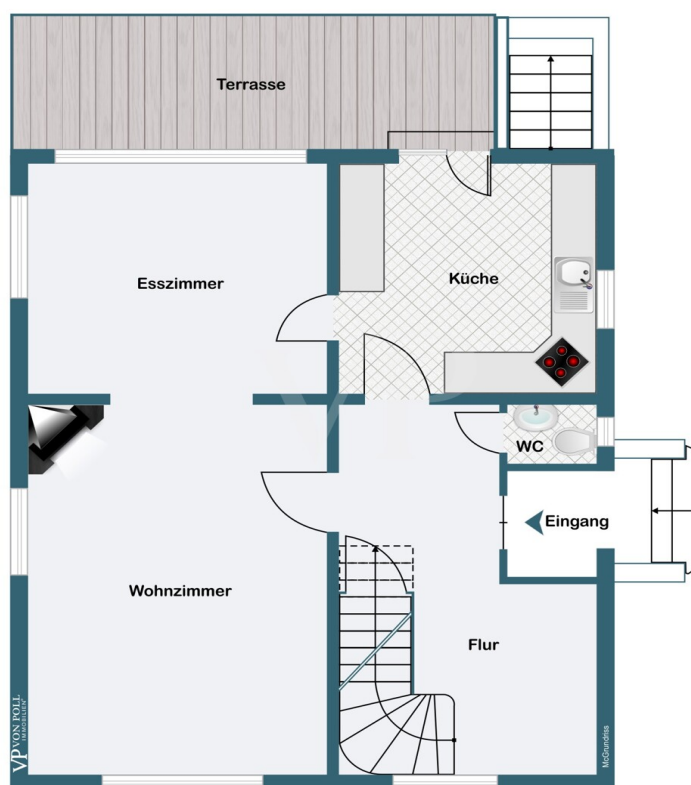
Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Ηααη

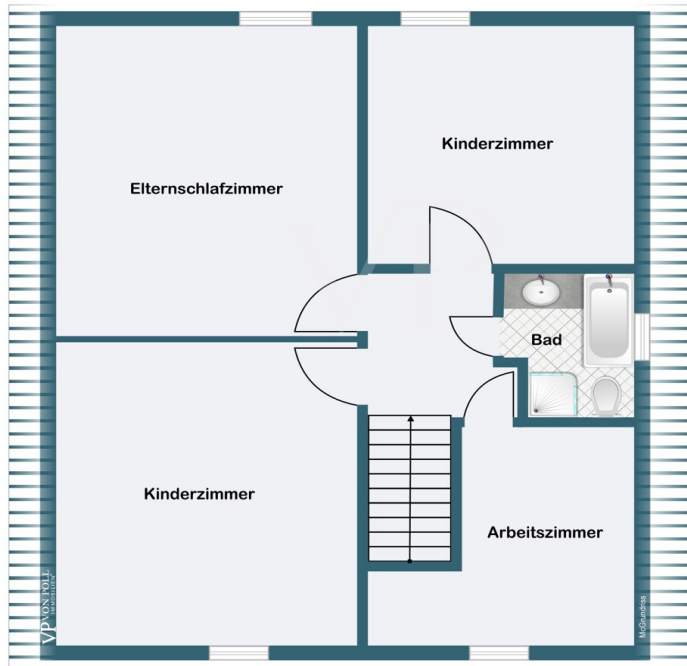
## Το ακίνητο

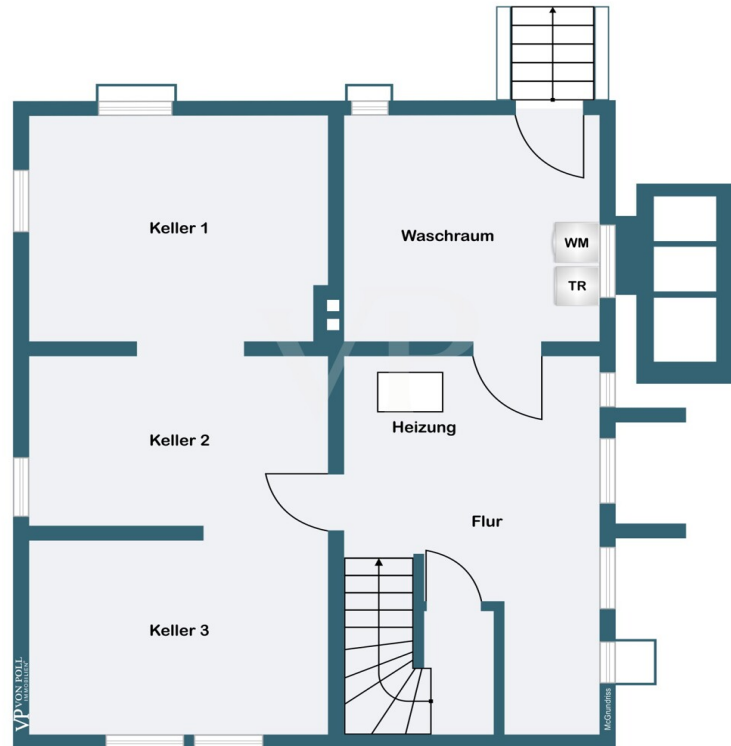


Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan**

## Μια πρώτη εντύπωση

Mehr als der erste Eindruck vermuten lässt – Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Grundstück und vielseitigem Entwicklungspotenzial

Dezent im Auftritt, überraschend im Potenzial: Diese Immobilie entfaltet ihre Qualitäten erst auf den zweiten Blick. In ruhiger, familienfreundlicher Lage im Haaner Stadtteil Thienhausen – unweit des beliebten Musikantenviertels – befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.215 m<sup>2</sup>.

Was sich von der Straßenseite kaum erschließt, offenbart sich im rückwärtigen Bereich: ein außergewöhnlich großzügiger, sonniger Garten mit idealer Süd-West-Ausrichtung. Ob Erholung, Freizeit oder individuelle Gestaltungsideen – dieses grüne Refugium bietet vielfältige Möglichkeiten und verleiht der Immobilie ihren ganz besonderen Charakter.

Die Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern. Drei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich schaffen ein flexibles Raumangebot – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Gäste.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine helle Diele, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung; sämtliche Fenster sind mit Jalousien ausgestattet, teils elektrisch betrieben. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit elektrischer Markise, die einen harmonischen Übergang in den weitläufigen Garten bildet.

Das Badezimmer im Dachgeschoss überzeugt mit zeitgemäßem Komfort und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot. Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie einen Spitzboden als weiteren Stauraum.

Für komfortables Parken stehen eine Garage sowie drei zusätzliche Stellplätze unmittelbar am Haus zur Verfügung.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Entwicklungspotenzial: Bereits vorhandene Architektenpläne für einen Anbau sowie die mögliche Realisierung einer weiteren Haushälfte eröffnen interessante Perspektiven. Diese bauliche Erweiterung unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Die Immobilie ist kurzfristig nach Absprache verfügbar. Das außergewöhnlich großzügige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der individuellen Gartengestaltung bis hin zu baulichen Erweiterungen – und macht dieses Angebot besonders vielseitig.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst davon, dass dieses Haus weit mehr bereithält, als der erste Eindruck vermuten lässt. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- \* freistehendes Einfamilienhaus in Süd-West Ausrichtung
- \* Baujahr 1956
- \* vollunterkellert
- \* ca. 1.215 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 2 Etagen)
- \* eine Garage und 3 Stellplätze direkt am Haus
- \* 5 Zimmer - davon 1 großer Wohn-Ess-Bereich, 3 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
- \* 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* alle Fenster sind mit Jalousien versehen, zum Teil elektrisch
- \* Terrasse mit großer elektr. Markise und Beleuchtung
- \* Spitzboden ist vorhanden
- \* Die Immobilie kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.
- \* Es liegen Architektenpläne zum Anbau eines weiteren Gebäudes vor (bisher ohne Baugenehmigung)

**Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Haaner Stadtteil Thienhausen, nur unweit des geschätzten Musikantenviertels. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch ruhige, verkehrsarme Anliegerstraßen sowie eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft aus – ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und harmonisches Wohnen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind komfortabel erreichbar: Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts insbesondere für Familien. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen und Spazierwege, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Trotz der angenehm ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Der öffentliche Personennahverkehr ist schnell erreichbar und gewährleistet eine bequeme Verbindung in die Haaner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Autobahnen A46 und A3 für eine optimale Anbindung an die regionalen und überregionalen Wirtschafts- und Ballungsräume.

Die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, gewachsener Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht diese Lage besonders begehrt und nachhaltig attraktiv.

**Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26134007 - 42781 Haan**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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