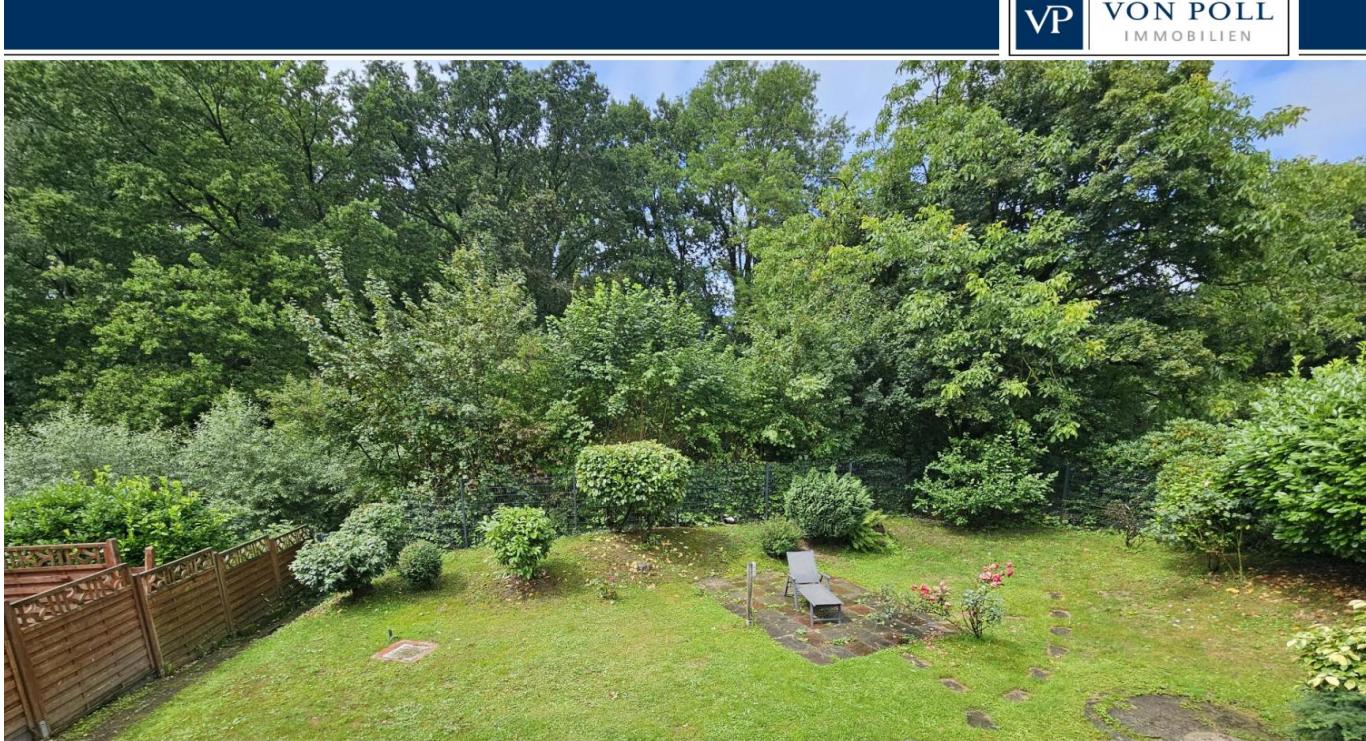


Haan

Kétlakásos ház a városközpontban: Modern, többgenerációs élet a Haaner Bachtal völgyben

VP azonosító: 25134005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 798.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 630 m²

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Áttekintés

VP azonosító	25134005	Vételár	798.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 250 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2014
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1948		
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

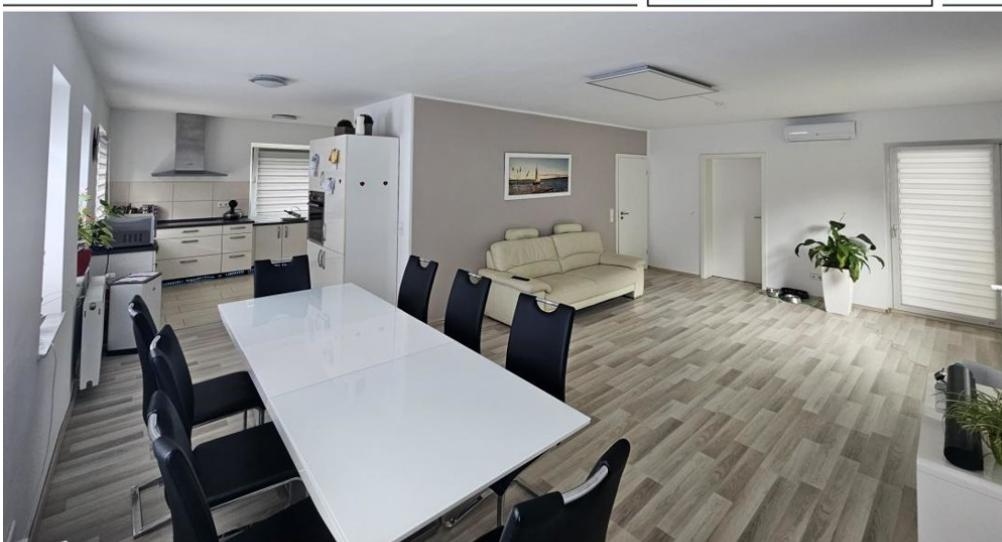
VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	270.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.05.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1948

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



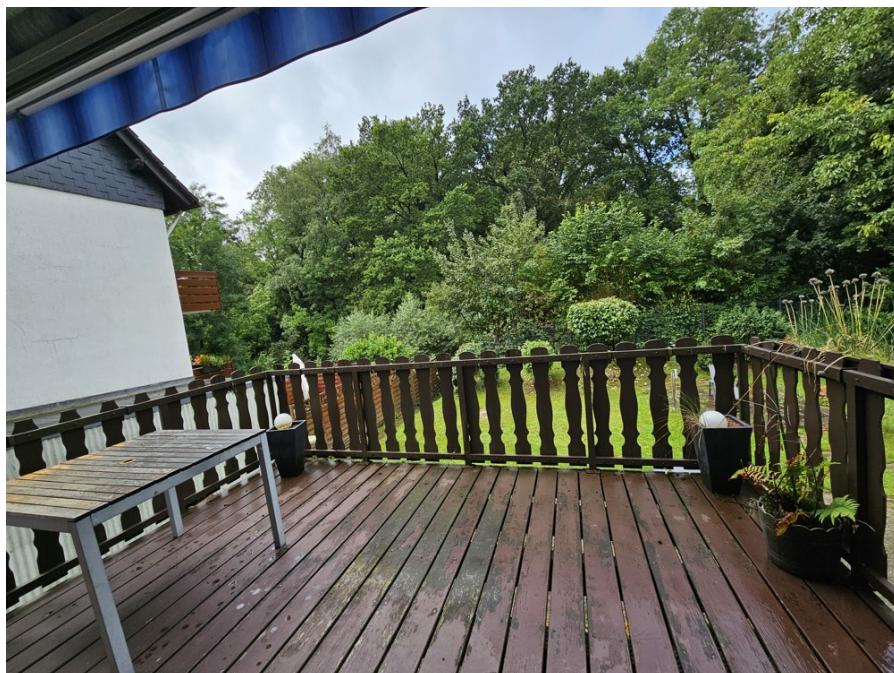
VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan



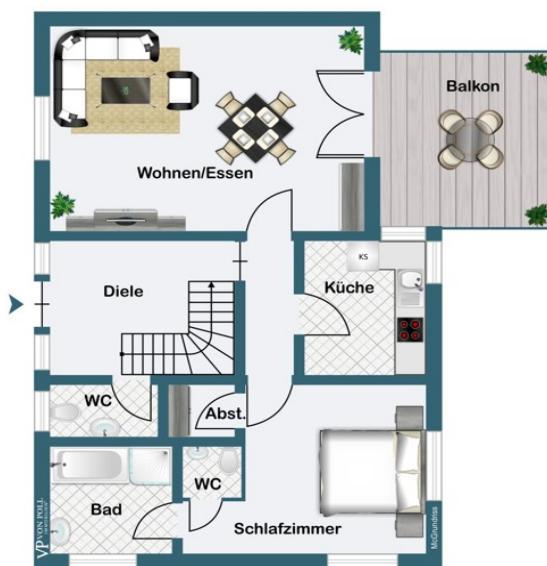
VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az ingatlan

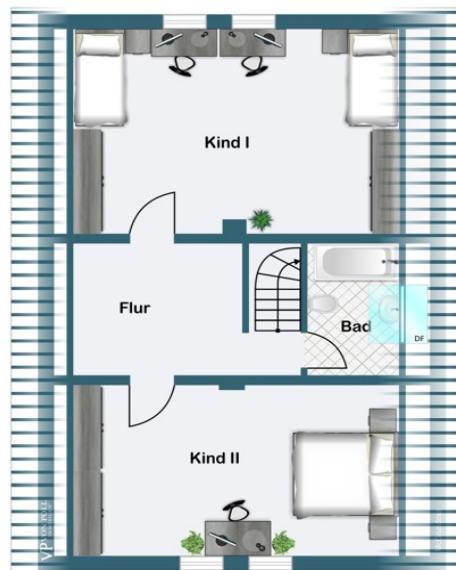


VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Az elso benyomás

Ez az exkluzív ingatlan körülbelül 250 m² lakóterületet kínál, minden biztosítva, amire csak vágyhat. Az 1948-ban épült kétlakásos ház 2014-ben átfogó felújításon esett át, és azóta modern és jó állapotban van. Két különálló lakóegységre oszlik, amelyek földszinti egysége igény szerint külön külso bejáraton keresztül is megközelíthető. Összesen hétféle szobájával a ház boséges helyet kínál egy nagyobb család számára, vagy a lakás és a munka egy fedél alatti kombinálására. Az öt hálószoba egyenletesen oszlik el a két egység között, így sokoldalúan használható. A nyaralók vagy a látogató családtagok könnyen elszállásolhatók. Különös előnye a kertbol a szomszédos Hauner Bachtal rekreációs területre való közvetlen hozzáférés, amely ideális sétákhoz vagy szabadaltéri tevékenységekhez. A ház mindenhol kiváló minőségi burkolatokkal büszkélkedhet. Mindkét egység modern, beépített konyhával rendelkezik, minden szükséges készülékkel felszerelve, hogy kulináris alkotásait életre keltse. A három meglévo fürdőszoba, amelyeket szintén modernizáltak a felújítás során, modern kényelmet kínálnak és megfelelnek a legmagasabb igényeknek. Az ingatlan körülbelül 630 m²-es, és egy gondozott kerttel, garázzsal és négy további parkolóhellyel rendelkezik. Ez a tágas terület boséges helyet biztosít a szabadban eltöltött társasági estékhöz vagy a természetben töltött piheno órához. A ház elhelyezkedése ötvözi a városközpont közelségét a Hauner Bach-völgy természeti környezetéhez való közvetlen hozzáféréssel. Ez azt jelenti, hogy a városi élet minden kényelme közvetlenül a küszöbön áll anélkül, hogy le kellene mondania a természetben eltöltött kikapcsolódásról. Az ingatlan körüli infrastruktúra kiváló, iskolák, bevásárlási lehetőségek és tömegközlekedés a közvetlen közelben találhatók. Az ingatlant hatékony központi futási rendszer futi, amely minden helyiségenben egyenletes meleget biztosít. Összefoglalva, ez a kétlakásos ház stílusos életet kínál rengeteg térrel egy keresett, mégis természetközeli helyen. A nagy méret, a jól megtervezett elrendezés, a magas minőségi tulajdonságok és a vonzó elhelyezkedés kombinációja különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant. Az érdeklődo vásárlókat szeretettel várjuk, hogy saját szemükkel tekintsék meg ezt a kivételes ingatlant. Kérjük, egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy személyesen is felfedezhesse az ingatlan összes előnyét.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 270.00 kwh/(m²*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



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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25134005 - 42781 Haan

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan

Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0

E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com