

Haan

Exkluzív Bauhaus stílusú villa kiváló helyen!

VP azonosító: 25134008



VÉTELÁR: 3.600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.088 m²

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

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

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Áttekintés

VP azonosító	25134008	Vételár	3.600.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 380 m ²	Ház	Villa
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	2019		
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 6 x Mélygarázs	Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 148 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Végso energiafogyasztás	23.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan



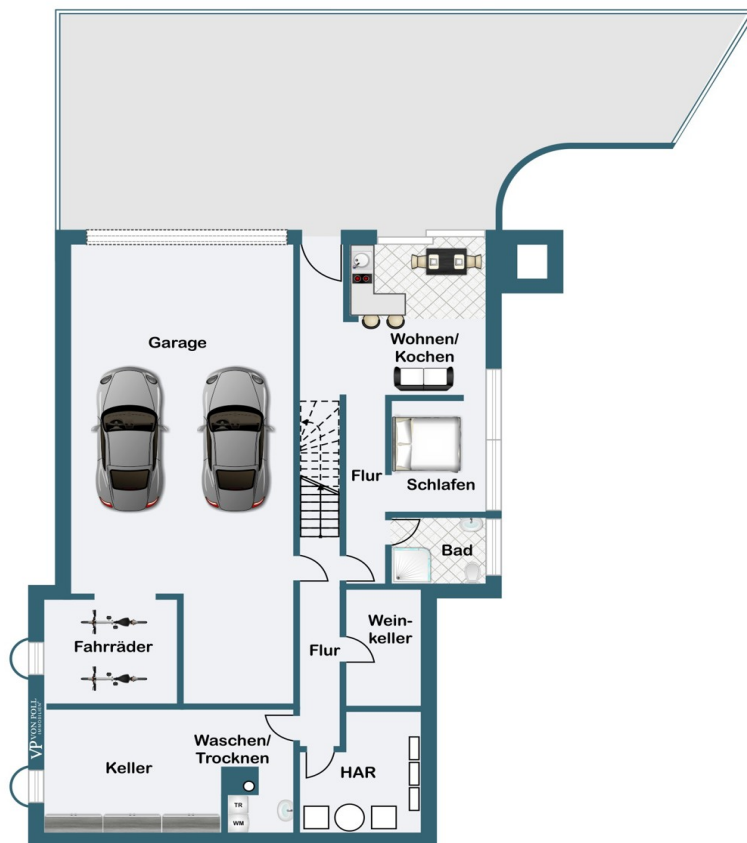
VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az ingatlan

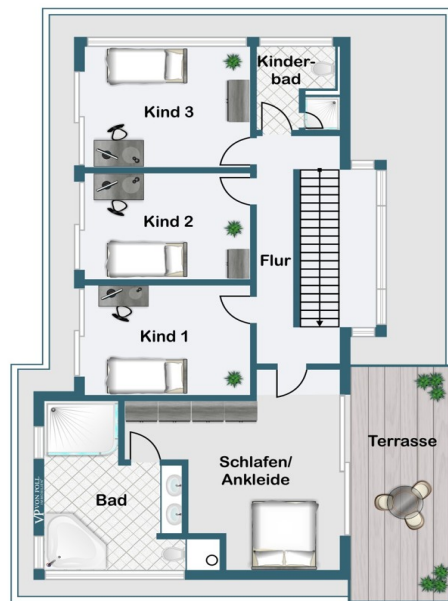


VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Az első benyomás

Ez a modern villa, amely egy nagy, önálló apartmant is magában foglal, 2019-ben készült el, és egy körülbelül 1088 m²-es telken fekszik, mintegy 380 m² lakóterülettel. Ez a szinte új ingatlan kivételes formatervezésével és kiváló minőségű kivitelezésével lenyűgöző, nagyvonalú elrendezésével és kifinomult technológiájával. A világos földszinten, 3 méteres belmagassággal, padlótól mennyezetig érő Sky Frame ablakok találhatók, némelyik elektromos nyitóval felszerelt, és elektromos relaxálással egészül ki. A földszinten a padlótól mennyezetig érő tolóajtók, az emeleten pedig a padlótól mennyezetig érő ajtók kivételes térérzetet, tökéletes kilátást és természetes fényt teremtenek. A villa nyolc tágas szobából áll, köztük öt hálószobából. A három stílusosan berendezett fürdőszoba maximális kényelmet kínál, és extra hosszú és széles csempével rendelkezik. A nappalit és étkezőt egy elegáns kandalló választja el egymástól, amely három oldalról üvegpaneleken keresztül látható, kellemes hangulatot teremtve. Az öt méter hosszú és extra széles, kiváló minőségű tölgyfa padlódeszkák hangsúlyozzák a ház kifinomult hangulatát. A modern Bulthaup konyha kiváló minőségű gépekkel van felszerelve, és bőséges teret kínál a kulináris kreativitáshoz. További fénypont a privát borospince. A villa klímabarát energiakoncepcióját geotermikus hőszivattyú, fotovoltaikus rendszer és padlófűtés támogatja. A központi szellőztetőrendszer biztosítja a kellemes beltéri klímát. Az ingatlan intelligens KNX buszrendszerrel is rendelkezik, amely lehetővé teszi az épülettechnika kényelmes vezérlését. A villa kiemelkedő tulajdonsága a futóút mélygarázs hat parkolóhellyel és további három kültéri parkolóhellyel. A vendégek vagy a személyzet számára egy különálló, kétszobás apartman áll rendelkezésre, beépített konyhával és fürdőszobával, amely saját bejárattal közelíthető meg. Az ingatlan megfelel a legmagasabb szintű lakhatási kényelem és energiahatékonyság követelményeinek, és ideális családok vagy igényes egyének számára, akik értékelik az exkluzív életstílust. A helyszín kiváló közlekedési kapcsolatokkal és

csendes, mégis központi lakóövezettel rendelkezik. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy egy időpont egyeztetése érdekében, hogy személyesen is megtapasztalhassa ezt az egyedülálló ingatlant.

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

Minden a helyszínrol

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 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 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 Düsseldorftal (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.

VP azonosító: 25134008 - 42781 Haan

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.40 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25134008 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com