

Haan

## Modern élet: azonnal költözheto sorház, kiváló helyen Haanban!

VP azonosító: 25134023



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

**VÉTELÁR: 659.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 326 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

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

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Áttekintés

VP azonosító	25134023	Vételár	659.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 143 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	2013		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	108.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Az ingatlan



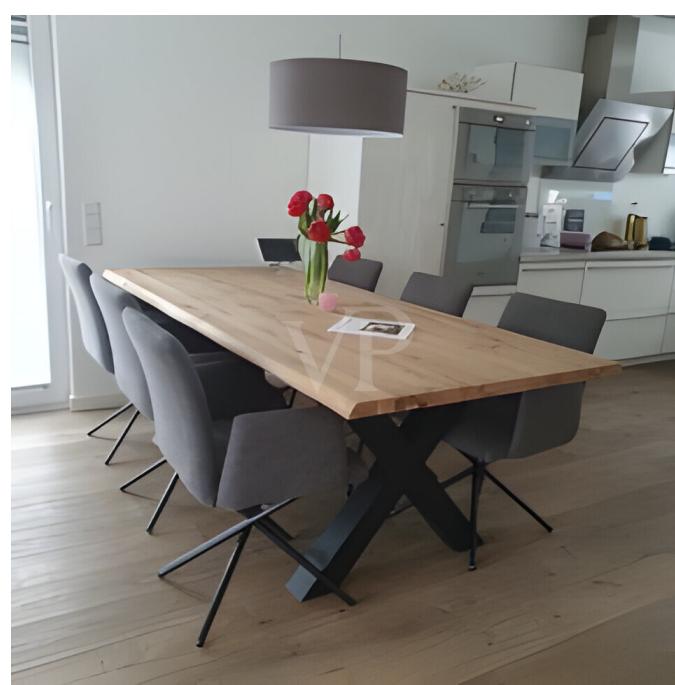
VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Az ingatlan



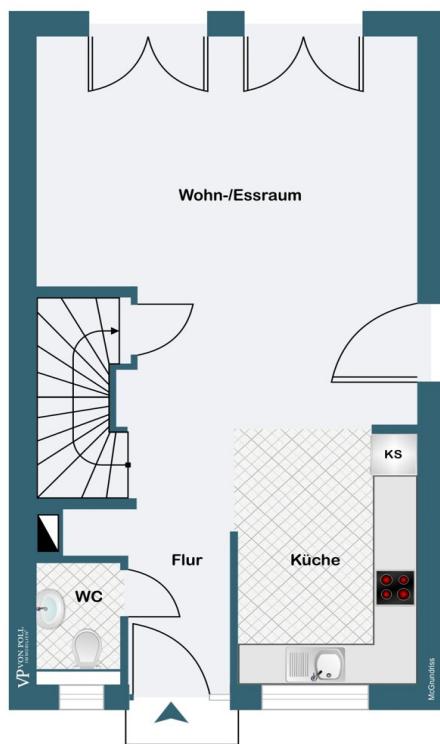
VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

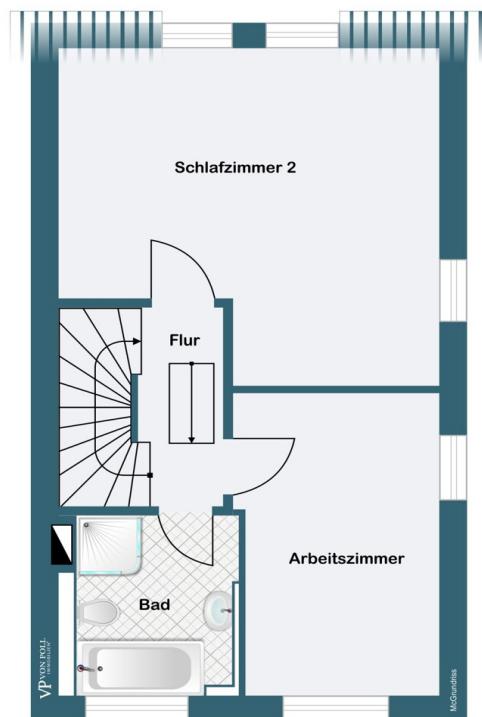
## Az ingatlan

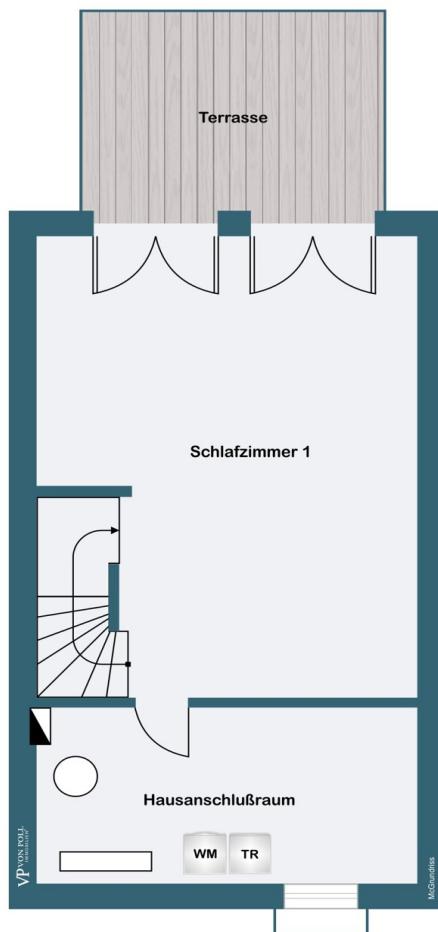


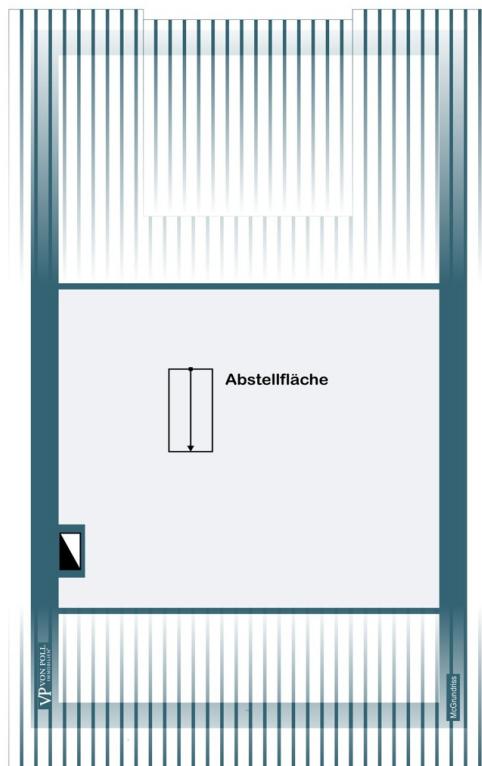
VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Az elso benyomás

Új otthona kiváló helyen – egy modern sorház kerti idilljével. Ez a bájos, 2013-ban épült sorház egy csendes és családbarát lakóövezetben várja Önt egy zsákutca végén. A zöld környezet és a napsütötte nyugati fekvésű tájolás olyan lékgört teremt, ahol minden nap pihentető pillanatokat élvezhet. A körülbelül 326 m<sup>2</sup>-es telken fekve ingatlan körülbelül 143 m<sup>2</sup> lakóteret kínál három szinten – ideális családok, párok vagy bárki számára, aki értékeli a tágas teret. Négy tágas szoba, köztük három világos hálószoba padlótól mennyezetig éro ablakokkal, néhány pedig közvetlen kertkapcsolattal, világos életteret biztosít. Két hálószoba rugalmasan felosztható szükség esetén, így akár hat szoba is létrehozható – tökéletes gyerekeknek, vendégeknek vagy dolgozószobának. A földszinten egy nyitott teru, világos nappali és étkezo található, nyitott teru, beépített konyhával és oldalsó kertkapcsolattal. Az ingatlan idotlen eleganciával büszkélkedhet: igényes tölgyfa padló a nappaliban és a hálószobákban, modern csempék a fürdoszobákban, padlófutés mindenhol, és sima vakolatú falak nem szott tapétával. A világos fürdoszobában zuhanyzó található; könnyen kialakítható egy második fürdoszoba is, mivel a szükséges vízvezeték-csatlakozások már rendelkezésre állnak. Egy külön vendég-WC teszi teljessé az elrendezést. A fenntarthatóság és az energiahatékonyság kiemelkedő fontosságú: egy 8 kW-os fotovoltaikus rendszer tárolóval és modern napenergiával jelentesen csökkenti az üzemeltetési költségeket. A garázsban már telepítve van egy fali töltoállomás. A minden nap kényelem érdekében egy közvetlen kertkapcsolattal rendelkezo garázs és egy további parkolóhely áll rendelkezésre a háznál – nagy elony a család és a vendégek számára. A szépen parkosított kert tökéletes hely a nap végén a kikapcsolódásra. A kiemelt hely az úszómedence. A házhoz csatlakozó teraszon egy nagy elektromos napellenzo található beépített világítással. Egy második terasz, idilli helyen, fák alatt, további kültéri teret kínál. A kerti fészer harmonikusan illeszkedik az általános kialakításba, és praktikus tárolási lehetoséget biztosít. Az ingatlan jelenleg lakott, és rugalmasan átvehető megállapodás alapján. Világos terek, minőségi anyagok, átgondolt elrendezés és csendes elhelyezkedés teszik ezt a házat ideális otthonná harmonikus környezetben. Hagyja, hogy magával ragadják ennek a kivételes ingatlannak az elnyei egy személyes megtekintés során – talán pontosan ez az az otthon, amire vágyott.

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Részletes felszereltség

- \* Reihenendhaus in ruhiger & grüner Lage in West-Ausrichtung
- \* Baujahr 2013
- \* ca. 326 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 3 Etagen)
- \* Garage und Stellplatz direkt am Haus / Garage mit Gartenzugang
- \* Wallbox
- \* 4 Zimmer - davon 3 große Schlafzimmer
- \* 2 große Schlafzimmer können jeweils geteilt werden (war ursprünglich vorgesehen), so dass man 6 Zimmer erhält
- \* 1 Badezimmer mit begehbarer Dusche (2. Bad kann realisiert werden, da Anschlüsse vorhanden)
- \* 1 Gäste-WC
- \* Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen aus hochwertigen Eichendielen
- \* Bodenbeläge in Bad & WC Fliesen
- \* Fußbodenheizung
- \* zum Garten raus bodentiefe Fenster
- \* alle Fenster sind mit elektrischen Jalousien versehen
- \* Wände und Böden sind glatt verputzt, mit Malerflies versehen und gestrichen
- \* Zimmertüren weiß
- \* PV-Anlage mit 8kW Speicher
- \* Solarthermie
- \* Terrasse mit großer elektr. Markiese und integriertem Licht
- \* Gartenhaus im Garten
- \* in den Boden eingelassener Pool
- \* Edelstahl-Rutsche in den Garten (Hanglange)
- \* 2. Terrasse unter Bäumen (Waldterrasse)
- \* Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Haan. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Häusern und einem grünen Umfeld, das für eine ruhige und zugleich hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

Den täglichen Bedarf deckt man bequem in der Nähe – von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Großstädten. Auch die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass man flexibel zwischen urbanem Leben und ruhigem Wohnen wechseln kann.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu Grünflächen, Spazierwegen und dem Naturschutzgebiet Ittertal, die für Erholung und sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür sorgen. Hier verbindet sich ein gehobenes Wohnumfeld mit einer idealen Mischung aus Natur und guter Infrastruktur.

VP azonosító: 25134023 - 42781 Haan

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 108.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25134023 - 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](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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