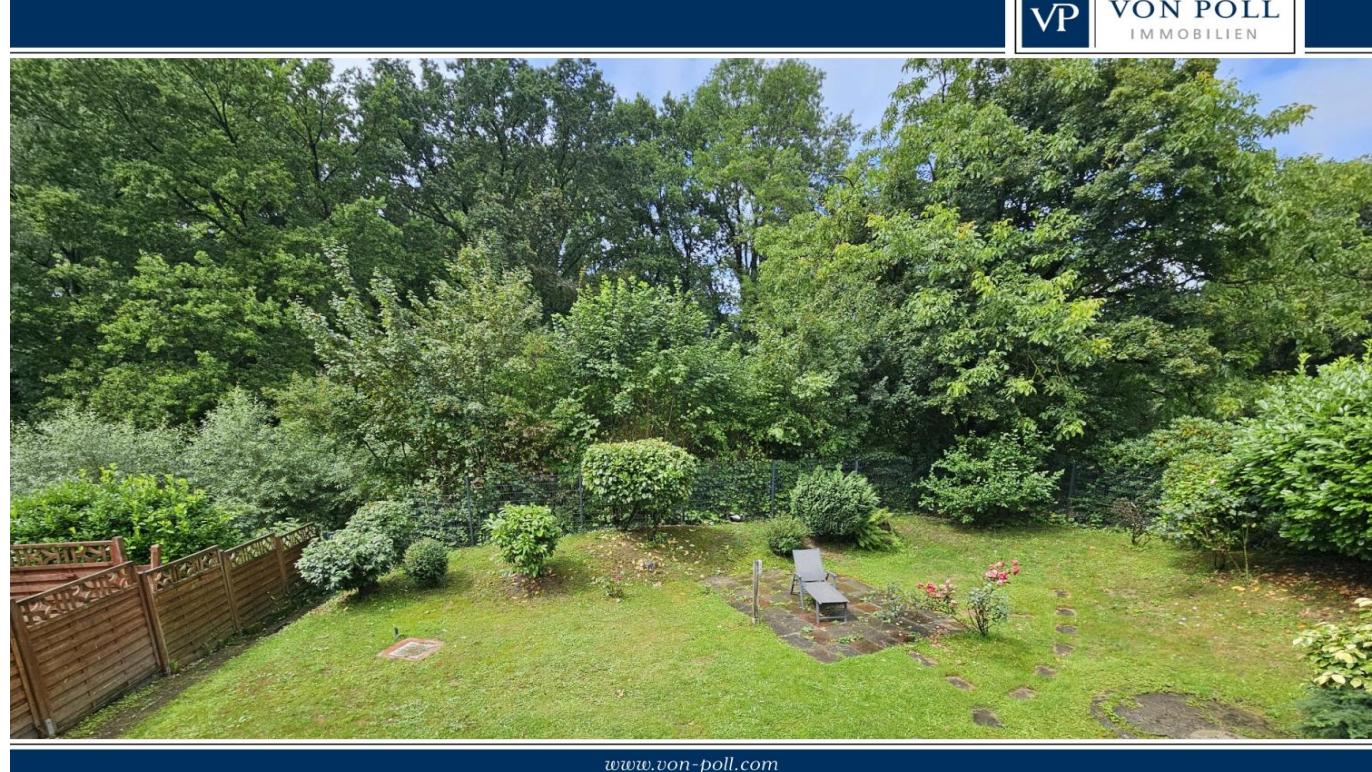


Haan

# Casa bifamiliare in centro città: vita multigenerazionale modernizzata nella valle Haaner Bachtal

**Codice oggetto: 25134005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25134005	Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1948	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage		

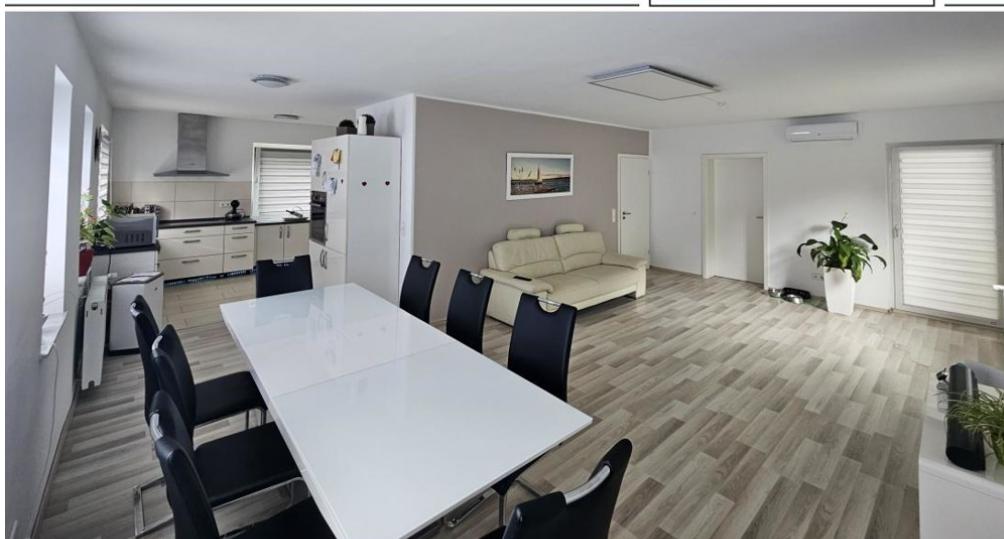
Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	270.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.05.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



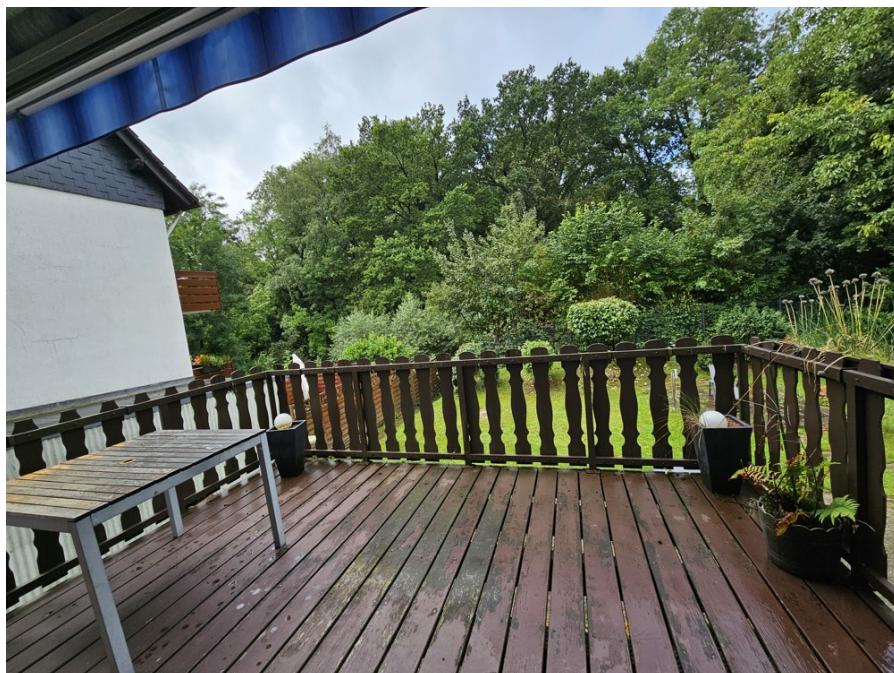
Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà



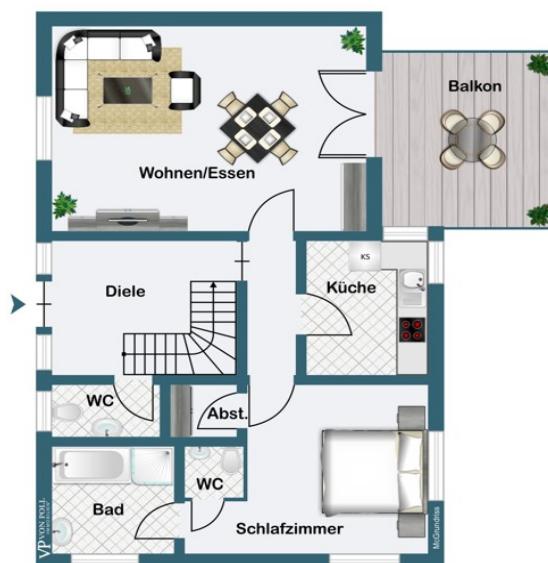
Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## La proprietà

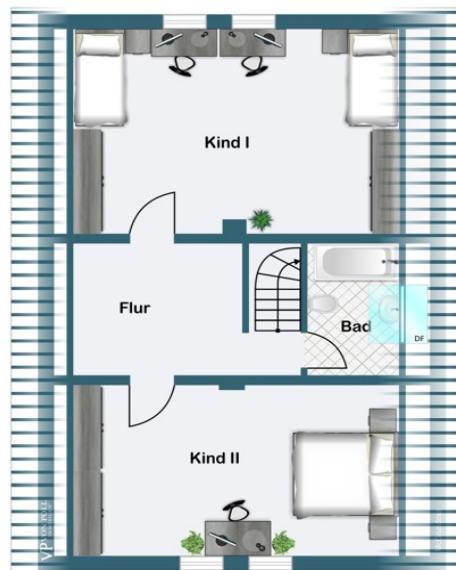


Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Una prima impressione

Questa esclusiva proprietà offre circa 250 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo tutto ciò che si possa desiderare. Costruita nel 1948, questa casa bifamiliare è stata ampiamente ristrutturata nel 2014 e da allora è stata mantenuta in condizioni moderne e ben tenute. È divisa in due unità abitative separate, la cui unità al piano terra è accessibile anche tramite un ingresso esterno separato, se lo si desidera. Con un totale di sette stanze, la casa offre ampio spazio per una famiglia numerosa o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Le cinque camere da letto sono distribuite equamente tra le due unità, consentendo un utilizzo versatile. Gli ospiti in vacanza o i familiari in visita possono essere facilmente ospitati. Un punto di forza particolare è l'accesso diretto dal giardino all'adiacente area ricreativa Haaner Bachtal, ideale per passeggiate o attività all'aperto. La casa vanta finiture di alta qualità in tutti gli ambienti. Entrambe le unità dispongono di moderne cucine componibili complete di tutti gli elettrodomestici necessari, pronte per dare vita alle vostre creazioni culinarie. I tre bagni esistenti, anch'essi modernizzati durante la ristrutturazione, offrono comfort contemporanei e soddisfano i più elevati standard. La proprietà si estende su circa 630 m<sup>2</sup> e comprende un giardino ben curato, un garage e quattro posti auto aggiuntivi. Questa generosa superficie offre ampio spazio per serate conviviali all'aperto o ore di relax nella natura. La posizione della casa coniuga la vicinanza al centro città con l'accesso diretto alla natura circostante della valle Haaner Bach. Ciò significa che avrete tutti i comfort della vita urbana a portata di mano, senza dover rinunciare alle attività ricreative nella natura. Le infrastrutture intorno alla proprietà sono eccellenti, con scuole, negozi e mezzi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile è riscaldato da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce un calore uniforme in tutti gli ambienti. In sintesi, questa casa bifamiliare offre un ambiente elegante con ampi spazi in una posizione ambita ma immersa nella natura. La combinazione di ampie dimensioni, planimetrie ben progettate, finiture di alta qualità e posizione attraente rende questa proprietà un'opzione particolarmente interessante. Gli acquirenti interessati sono invitati a visitare personalmente questa eccezionale proprietà. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona tutti i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 270.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25134005 - 42781 Haan

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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