

Haan

# Esclusiva villa in stile Bauhaus in posizione privilegiata!

*Codice oggetto: 25134008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.088 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25134008 - 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: 25134008 - 42781 Haan

## A colpo d'occhio

|                     |   |
|---------------------|---|
| Codice oggetto      | 25134008  |
| Superficie netta    | ca. 380 m²  |
| Vani                | 8   |
| Camere da letto     | 5   |
| Bagni               | 3   |
| Anno di costruzione | 2019  |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>6 x Parcheggio<br>interrato |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 3.600.000 EUR   |
| Casa                   | Villa   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 148 m²  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## Dati energetici

|   |                                      |   |                                     |
|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo finale di energia                             | 23.40 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.05.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico                            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                                |



Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## La proprietà



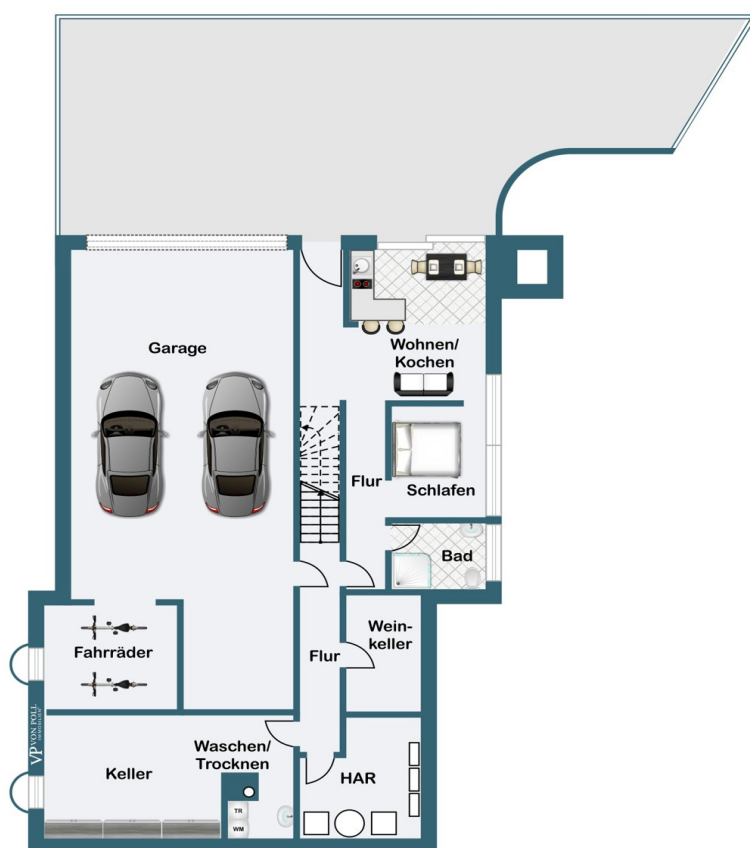
Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

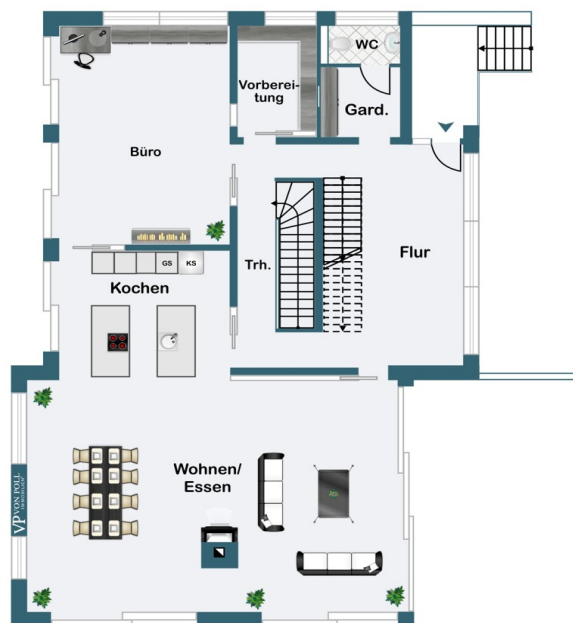
## La proprietà



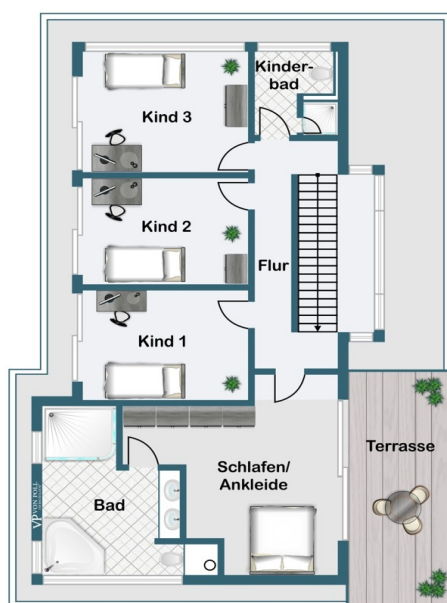
Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## 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: 25134008 - 42781 Haan

## Una prima impressione

Questa moderna villa, che comprende un ampio appartamento indipendente, è stata completata nel 2019 e sorge su un terreno di circa 1.088 m<sup>2</sup>, offrendo una superficie abitabile di circa 380 m<sup>2</sup>. Questa proprietà quasi nuova, con il suo design eccezionale e le finiture di alta qualità, colpisce per la sua generosa disposizione e la tecnologia sofisticata. Il luminoso piano terra, con un'altezza del soffitto di 3 metri, è dotato di finestre Sky Frame a tutta altezza, alcune dotate di apertura elettrica e completate da veneziane elettriche. Le porte scorrevoli a tutta altezza al piano terra e le porte a tutta altezza al piano superiore creano un'eccezionale sensazione di spazio, con viste perfette e luce naturale. La villa comprende otto ampie stanze, di cui cinque camere da letto. I tre bagni elegantemente arredati offrono il massimo comfort e sono dotati di piastrelle extra lunghe e larghe. La zona giorno e la sala da pranzo sono divise da un elegante camino, visibile da tre lati attraverso pannelli di vetro, che crea un'atmosfera piacevole. Il pavimento in rovere di alta qualità, lungo cinque metri e extra largo, sottolinea l'atmosfera sofisticata della casa. La moderna cucina Bulthaup è dotata di elettrodomestici di alta qualità e offre ampio spazio per la creatività culinaria. Un altro punto forte è la cantina privata. Il concetto energetico a basso impatto ambientale della villa è supportato da una pompa di calore geotermica, un impianto fotovoltaico e il riscaldamento a pavimento. Un sistema di ventilazione centralizzato garantisce un clima interno confortevole. La proprietà dispone inoltre di un sistema bus KNX intelligente per un comodo controllo della tecnologia dell'edificio. Una caratteristica distintiva di questa villa è il garage sotterraneo riscaldato con sei posti auto e tre ulteriori posti auto esterni. Un appartamento bilocale separato con cucina attrezzata e bagno, accessibile tramite ingresso indipendente, è a disposizione degli ospiti o del personale. La proprietà soddisfa i più elevati standard di comfort abitativo ed efficienza energetica ed è ideale per famiglie o persone esigenti che apprezzano la vita esclusiva. La posizione offre ottimi collegamenti di trasporto e una zona residenziale tranquilla ma centrale. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per visitare questa proprietà unica.

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## Tutto sulla posizione

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 Düsselthal (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.

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Codice oggetto: 25134008 - 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)