

Haan

Stile di vita moderno: una casa a schiera pronta per essere abitata in una posizione privilegiata a Haan!

Codice oggetto: 25134023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 326 m²

Codice oggetto: 25134023 - 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: 25134023 - 42781 Haan

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25134023
Superficie netta	ca. 143 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	108.09 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

La proprietà



Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

La proprietà



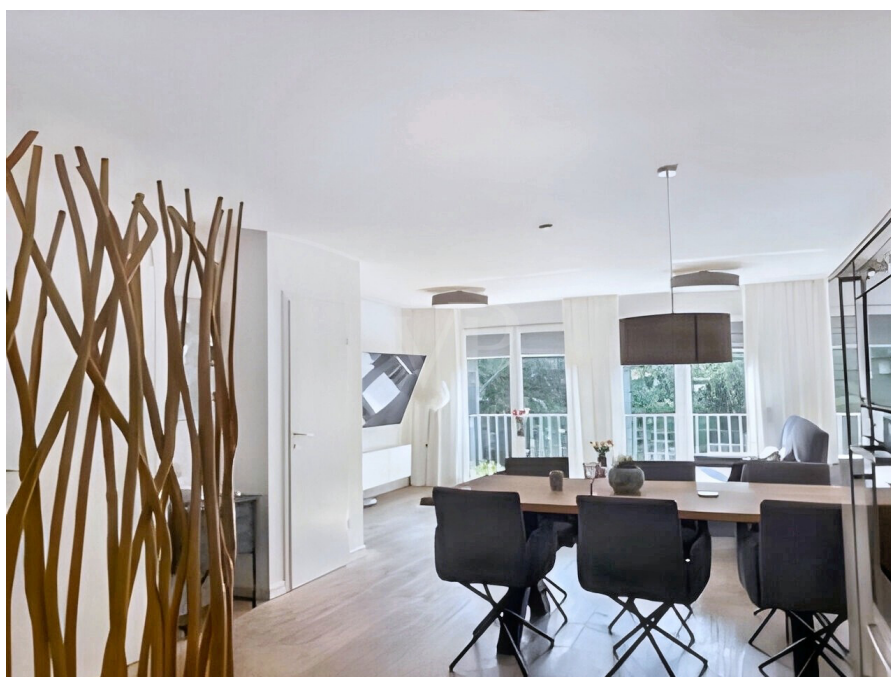
Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

La proprietà



Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

La proprietà



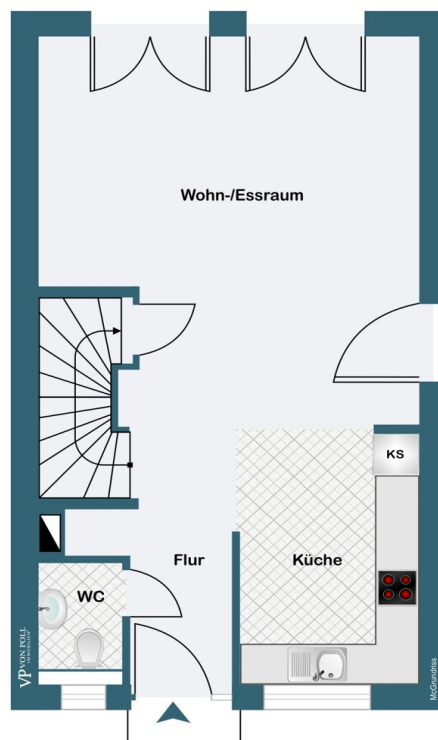
Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

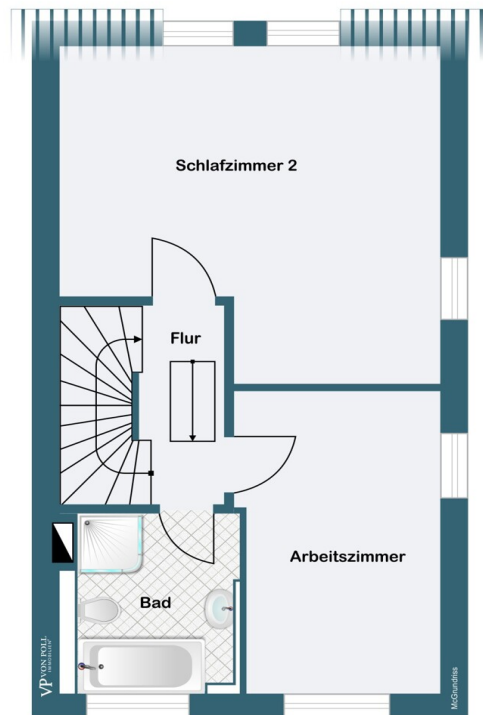
La proprietà

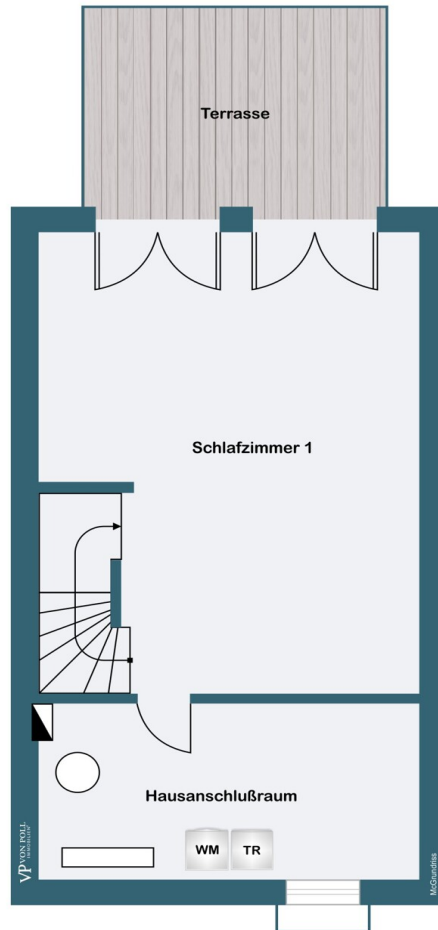


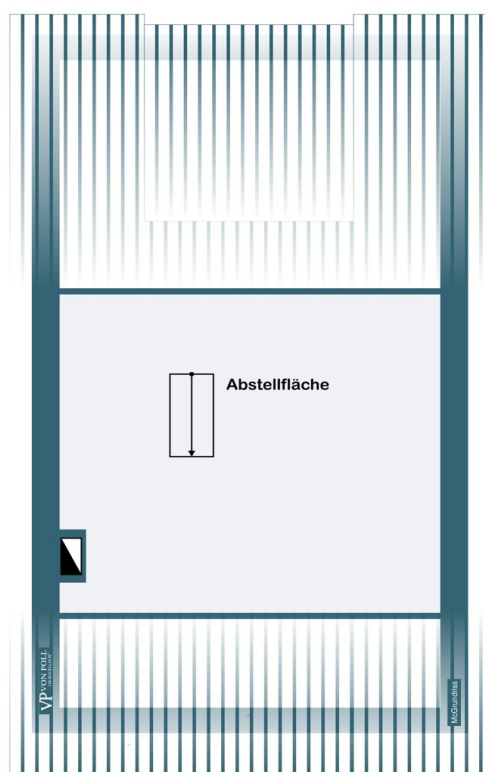
Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

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: 25134023 - 42781 Haan

Una prima impressione

La tua nuova casa in una posizione privilegiata: una moderna villetta a schiera con un giardino idilliaco. Questa affascinante villetta a schiera, costruita nel 2013, ti accoglie in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie, alla fine di una strada senza uscita. Il verde circostante e la soleggiata esposizione a ovest creano un'atmosfera dove potrai goderti momenti di relax ogni giorno. Situata su un terreno di circa 326 m², la proprietà offre circa 143 m² di superficie abitabile distribuita su tre livelli, ideale per famiglie, coppie o chiunque apprezzi lo spazio. Quattro ampie stanze, tra cui tre luminose camere da letto con finestre a tutta altezza e alcune con accesso diretto al giardino, offrono un'esperienza abitativa inondata di luce. Due delle camere da letto possono essere divise in modo flessibile, se necessario, creando fino a sei stanze, perfette per bambini, ospiti o un ufficio domestico. Al piano terra, troverai una luminosa zona giorno e pranzo open space con cucina attrezzata a vista e accesso laterale al giardino. La proprietà vanta un'eleganza senza tempo: raffinati pavimenti in rovere nella zona giorno e nella zona notte, piastrelle moderne nei bagni, riscaldamento a pavimento in tutta la casa e pareti lisce intonacate e rifinite con carta da parati in tessuto non tessuto. Il luminoso bagno è dotato di una cabina doccia; è possibile aggiungere facilmente un secondo bagno, poiché gli allacciamenti idraulici necessari sono già presenti. Un WC separato per gli ospiti completa la disposizione. Sostenibilità ed efficienza energetica sono fondamentali: un impianto fotovoltaico da 8 kW con accumulo e il moderno impianto solare termico riducono significativamente i costi di gestione. Una stazione di ricarica wallbox è già installata nel garage. Per la comodità quotidiana, sono disponibili un garage con accesso diretto al giardino e un ulteriore posto auto presso la casa, un grande vantaggio per la famiglia e gli ospiti. Il giardino, curato con cura, è il luogo perfetto per rilassarsi a fine giornata. Un punto forte è la piscina. La terrazza adiacente alla casa è dotata di una grande tenda da sole elettrica con illuminazione integrata. Una seconda terrazza, situata in posizione idilliaca sotto gli alberi, offre ulteriore spazio esterno. La casetta da giardino si integra armoniosamente nel design generale e offre un pratico spazio di stoccaggio. La proprietà è attualmente occupata e può essere occupata in modo flessibile previo accordo. Ambienti luminosi, materiali di alta qualità, una distribuzione degli spazi ben studiata e la posizione tranquilla rendono questa casa la soluzione ideale per un soggiorno in un contesto armonioso. Lasciatevi conquistare dai vantaggi di questa proprietà eccezionale durante una visita di persona: forse è proprio la casa che stavate cercando.

Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

Dettagli dei servizi

- * Reihenendhaus in ruhiger & grüner Lage in West-Ausrichtung
- * Baujahr 2013
- * ca. 326 m² Grundstück
- * ca. 143 m² 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 begehbare 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. Markise und integriertem Licht
- * Gartenhaus im Garten
- * in den Boden eingelassener Pool
- * Edelstahl-Rutsche in den Garten (Hanglänge)
- * 2. Terrasse unter Bäumen (Waldterrasse)
- * Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

Tutto sulla posizione

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 Ittertälchen, 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.

Codice oggetto: 25134023 - 42781 Haan

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 108.09 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25134023 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com