

Haan

# Potenzial, das man selten findet: freistehendes Familienhaus mit großzügigem Garten in Thienhausen!

*Codice oggetto: 26134007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.215 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26134007 - 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: 26134007 - 42781 Haan**

## A colpo d'occhio

|                            |                              |   |  |
|----------------------------|------------------------------|---|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>26134007</b>              | <b>Prezzo d'acquisto</b>                  | <b>649.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 116 m<sup>2</sup></b> | <b>Casa</b>                               | <b>Casa unifamiliare</b>   |
| <b>Tipologia tetto</b>     | <b>a due falde</b>           | <b>Compenso di mediazione</b>             | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>         |
| <b>Vani</b>                | <b>5</b>                     | <b>Modernizzazione / Riqualificazione</b> | <b>2017</b>  |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>3</b>                     | <b>Stato dell'immobile</b>                | <b>Curato</b>  |
| <b>Bagni</b>               | <b>1</b>                     | <b>Tipologia costruttiva</b>              | <b>massiccio</b>   |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1956</b>                  | <b>Superficie lorda</b>                   | <b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Garage/Posto auto</b>   | <b>1 x Garage</b>            | <b>Caratteristiche</b>                    | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b> |

Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>185.67 kWh/m²a</b>                   |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>26.11.2035</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1956</b>                             |

Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## La proprietà



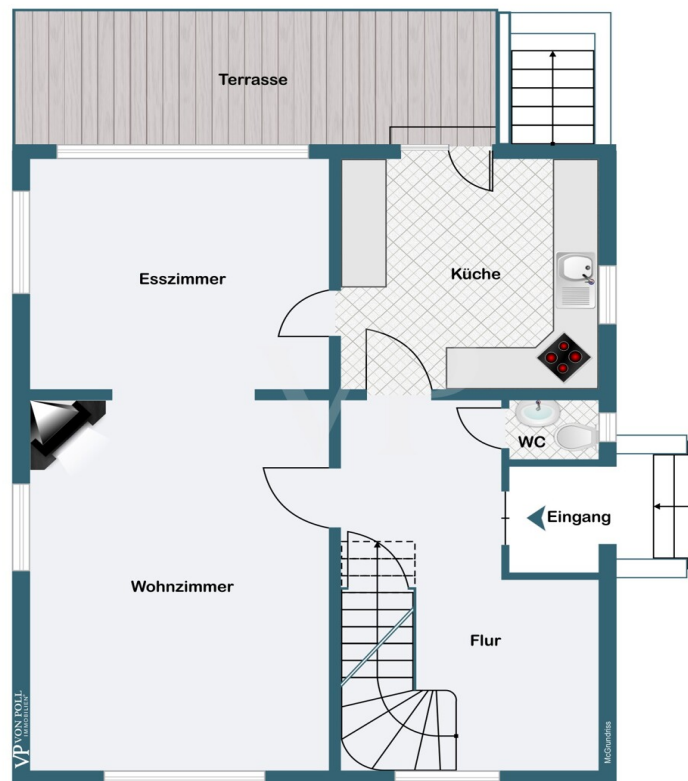
Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

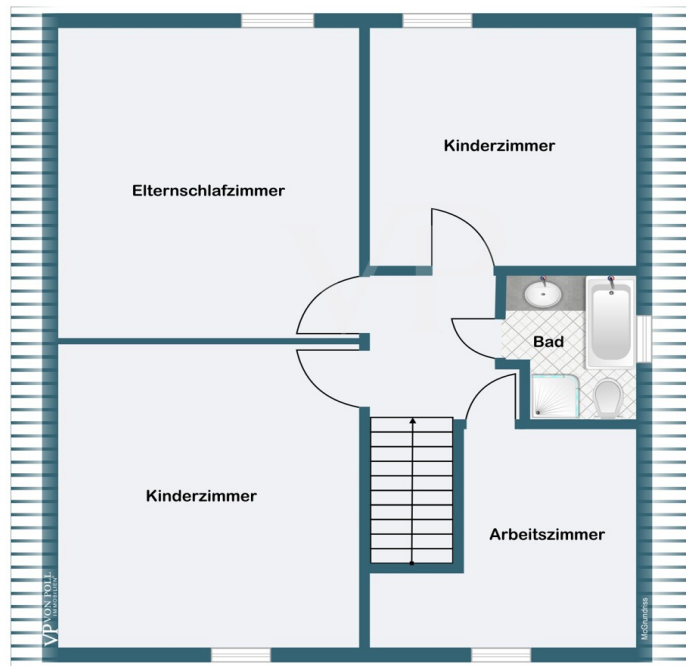
## La proprietà

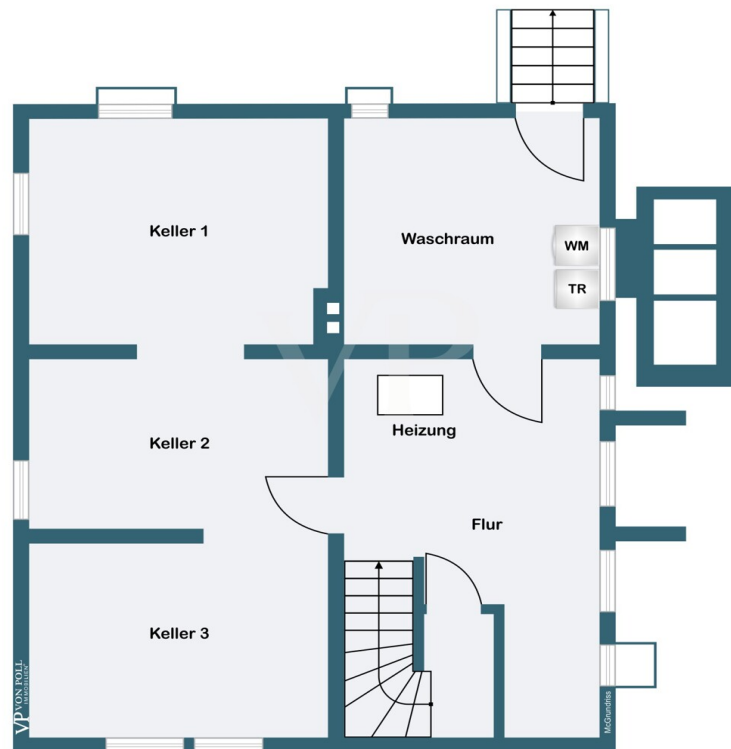


Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan

## 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: 26134007 - 42781 Haan**

## Una prima impressione

Mehr als der erste Eindruck vermuten lässt – Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Grundstück und vielseitigem Entwicklungspotenzial

Dezent im Auftritt, überraschend im Potenzial: Diese Immobilie entfaltet ihre Qualitäten erst auf den zweiten Blick. In ruhiger, familienfreundlicher Lage im Haaner Stadtteil Thienhausen – unweit des beliebten Musikantenviertels – befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.215 m<sup>2</sup>.

Was sich von der Straßenseite kaum erschließt, offenbart sich im rückwärtigen Bereich: ein außergewöhnlich großzügiger, sonniger Garten mit idealer Süd-West-Ausrichtung. Ob Erholung, Freizeit oder individuelle Gestaltungsideen – dieses grüne Refugium bietet vielfältige Möglichkeiten und verleiht der Immobilie ihren ganz besonderen Charakter.

Die Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern. Drei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich schaffen ein flexibles Raumangebot – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Gäste.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine helle Diele, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung; sämtliche Fenster sind mit Jalousien ausgestattet, teils elektrisch betrieben. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit elektrischer Markise, die einen harmonischen Übergang in den weitläufigen Garten bildet.

Das Badezimmer im Dachgeschoss überzeugt mit zeitgemäßem Komfort und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot. Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie einen Spitzboden als weiteren Stauraum.

Für komfortables Parken stehen eine Garage sowie drei zusätzliche Stellplätze unmittelbar am Haus zur Verfügung.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Entwicklungspotenzial: Bereits vorhandene Architektenpläne für einen Anbau sowie die mögliche Realisierung einer weiteren Haushälfte eröffnen interessante Perspektiven. Diese bauliche Erweiterung unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

**Die Immobilie ist kurzfristig nach Absprache verfügbar. Das außergewöhnlich großzügige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der individuellen Gartengestaltung bis hin zu baulichen Erweiterungen – und macht dieses Angebot besonders vielseitig.**

**Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst davon, dass dieses Haus weit mehr bereithält, als der erste Eindruck vermuten lässt. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan**

## **Dettagli dei servizi**

- \* freistehendes Einfamilienhaus in Süd-West Ausrichtung
- \* Baujahr 1956
- \* vollunterkellert
- \* ca. 1.215 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 2 Etagen)
- \* eine Garage und 3 Stellplätze direkt am Haus
- \* 5 Zimmer - davon 1 großer Wohn-Ess-Bereich, 3 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
- \* 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* alle Fenster sind mit Jalousien versehen, zum Teil elektrisch
- \* Terrasse mit großer elektr. Markise und Beleuchtung
- \* Spitzboden ist vorhanden
- \* Die Immobilie kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.
- \* Es liegen Architektenpläne zum Anbau eines weiteren Gebäudes vor (bisher ohne Baugenehmigung)

**Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Haaner Stadtteil Thienhausen, nur unweit des geschätzten Musikantenviertels. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch ruhige, verkehrsarme Anliegerstraßen sowie eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft aus – ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und harmonisches Wohnen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind komfortabel erreichbar: Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts insbesondere für Familien. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen und Spazierwege, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Trotz der angenehm ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Der öffentliche Personennahverkehr ist schnell erreichbar und gewährleistet eine bequeme Verbindung in die Haaner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Autobahnen A46 und A3 für eine optimale Anbindung an die regionalen und überregionalen Wirtschafts- und Ballungsräume.

Die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, gewachsener Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht diese Lage besonders begehrt und nachhaltig attraktiv.

**Codice oggetto: 26134007 - 42781 Haan**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26134007 - 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)**