

Haan - Gruiten

# Ihr Zuhause im Grünen – ruhig gelegen, voller Möglichkeiten

*Codice oggetto: 26134011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 467.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

- **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: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26134011                          |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 4                                 |
| Camere da letto     | 3                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1978                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 467.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## Dati energetici

|                                         |                             |                                                       |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>26.11.2035</b>           | Consumo energetico                                    | <b>158.70 kWh/m²a</b>                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                |
|                                         |                             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1977</b>                             |

**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## La proprietà



Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten

## La proprietà



Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten

## La proprietà



**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## La proprietà



Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten

## La proprietà



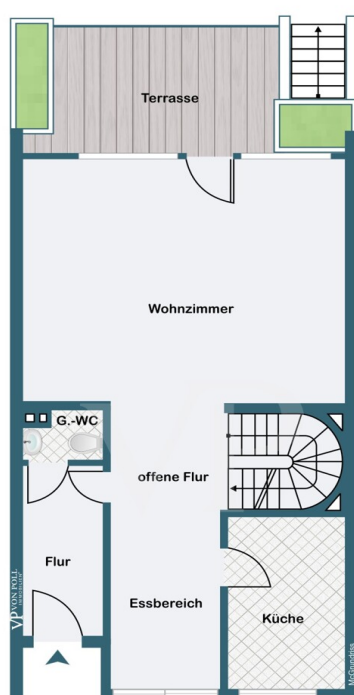
**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

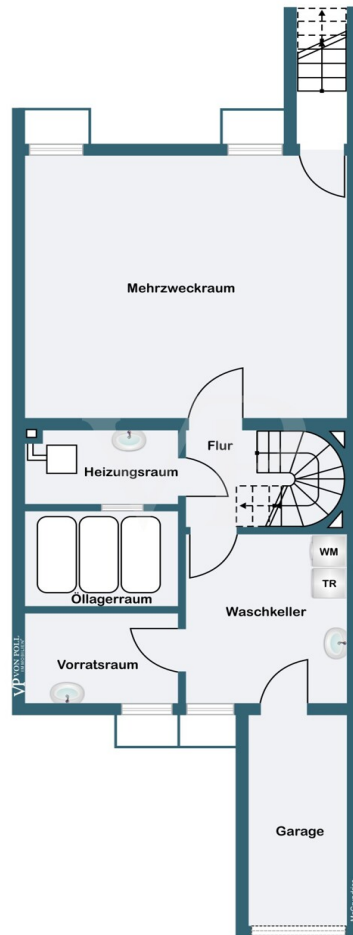
## La proprietà

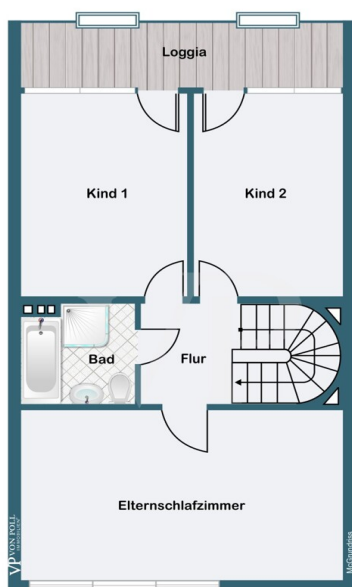


Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten

## 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: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## Una prima impressione

**Ihr neues Zuhause mit Potenzial – Raum für Ideen, Leben und Zukunft**

Manche Häuser bieten nicht nur vier Wände – sie bieten die Möglichkeit, einen Ort ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Dieses charmante Reihenendhaus vereint genau diese Chance mit einer begehrten Wohnlage und einem großzügigen Grundstück.

Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 349 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein Zuhause, das jungen Paaren, Familien oder Individualisten vielfältige Möglichkeiten bietet. Ob der Wunsch nach einem offenen Wohnbereich, einem stilvollen Homeoffice oder einem liebevoll gestalteten Familiengarten – hier entsteht Raum für individuelle Wohnträume.

Das 1978 errichtete Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit frischen Ideen und persönlichem Stil in ein zeitgemäßes Zuhause verwandelt zu werden. Gerade für Menschen, die Wert auf Individualität legen und ihr Eigenheim nicht "von der Stange" suchen, bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, eigene Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen.

Vier gut geschnittene Zimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine wachsende Familie, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Die durchdachte Raumaufteilung bildet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen und lässt gleichzeitig genügend Spielraum für individuelle Gestaltungskonzepte.

Als Reihenendhaus profitiert die Immobilie von einem angenehm großzügigen Außenbereich und zusätzlicher Privatsphäre. Der Garten in West-Ausrichtung bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommerabende mit Freunden, spielende Kinder oder ein grünes Refugium zum Abschalten vom Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist die komfortable Parksituation: Zur Immobilie gehören zwei Garagen. Eine Garage befindet sich direkt am Haus und ermöglicht einen besonders komfortablen, wettergeschützten Zugang unmittelbar in das Gebäude. Eine weitere Garage steht im nahegelegenen Garagenhof in unmittelbarer Nähe der Immobilie zur Verfügung und ergänzt das attraktive Platzangebot ideal.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor der Haustür, während Sportanlagen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten das aktive Leben bereichern. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung. Die solide Bausubstanz und das großzügige Grundstück schaffen eine hervorragende Basis für eine wertsteigernde Modernisierung und langfristige Investition in die eigene Zukunft. Da die Immobilie bereits leer steht, kann sie kurzfristig übernommen werden und bietet ihren neuen Eigentümern die Möglichkeit, Modernisierungsmaßnahmen oder den Einzug zeitnah nach ihren eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die mehr suchen als eine fertige Immobilie – an alle, die ein Zuhause mit Charakter entdecken und ihren eigenen Wohnstil verwirklichen möchten. Mit seiner attraktiven Lage, dem großzügigen Platzangebot, den beiden Garagen und seinem außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial bietet diese Immobilie die ideale Grundlage für ein neues Kapitel.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung inspirieren und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus für Ihre Zukunft bereithält.

**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## Dettagli dei servizi

- \* Reihenendhaus Baujahr 1978
- \* 349 qm Grundstück in West-Ausrichtung
- \* ca. 120 qm Wohnfläche
- \* 4 Zimmer - davon 1 großer Wohn- & Essbereich im Erdgeschoss
- \* 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- \* 1 Badezimmer im Obergeschoss
- \* 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Küche
- \* Keller mit direktem Gartenzugang
- \* 2 Garagen - davon eine direkt vom Haus aus zugänglich  
und eine befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie in einem Garagenhof
- \* 1 PKW Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- \* Das Haus ist frei und kann kurzfristig übernommen werden

**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Haaner Ortsteils Gruiten – in einem ruhigen, gepflegten Wohnquartier mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Hier verbindet sich ein hohes Maß an Privatsphäre mit einer außergewöhnlichen Wohnqualität.

Nur wenige Minuten entfernt liegt das historische Gruiten-Dorf mit seinem denkmalgeschützten Fachwerkensemble, charmanten Cafés und einer gewachsenen dörflichen Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind komfortabel erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Neandertal sowie zu den umliegenden Wiesen, Wäldern und Wanderwegen. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten – die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie: Der Bahnhof Haan-Gruiten mit S-Bahn- und Regionalbahnanschlüssen ermöglicht schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Über die nahegelegenen Autobahnen A46 und A3 sind die Wirtschaftsregionen des Rheinlands und des Ruhrgebiets ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Berufspendler und alle, die urbanes Arbeiten mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Die Kombination aus idyllischer Wohnlage, gewachsenem Umfeld, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer der attraktivsten Adressen im südlichen Kreis Mettmann – ein Ort, an dem Ruhe, Lebensqualität und Mobilität in idealer Weise zusammenfinden.

**Codice oggetto: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26134011 - 42781 Haan - Gruiten**

## 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)**