Haan

Exklusives Wohnen in Bestlage - Architektenhaus mit viel Privatsphäre!

Número da propriedade: 25134011

PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • **ÁREA:** ca. 261,95 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 696 m²

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Numa vista geral

Número da propriedade	25134011
Área	ca. 261,95 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	799.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	25.02.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	192.94 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

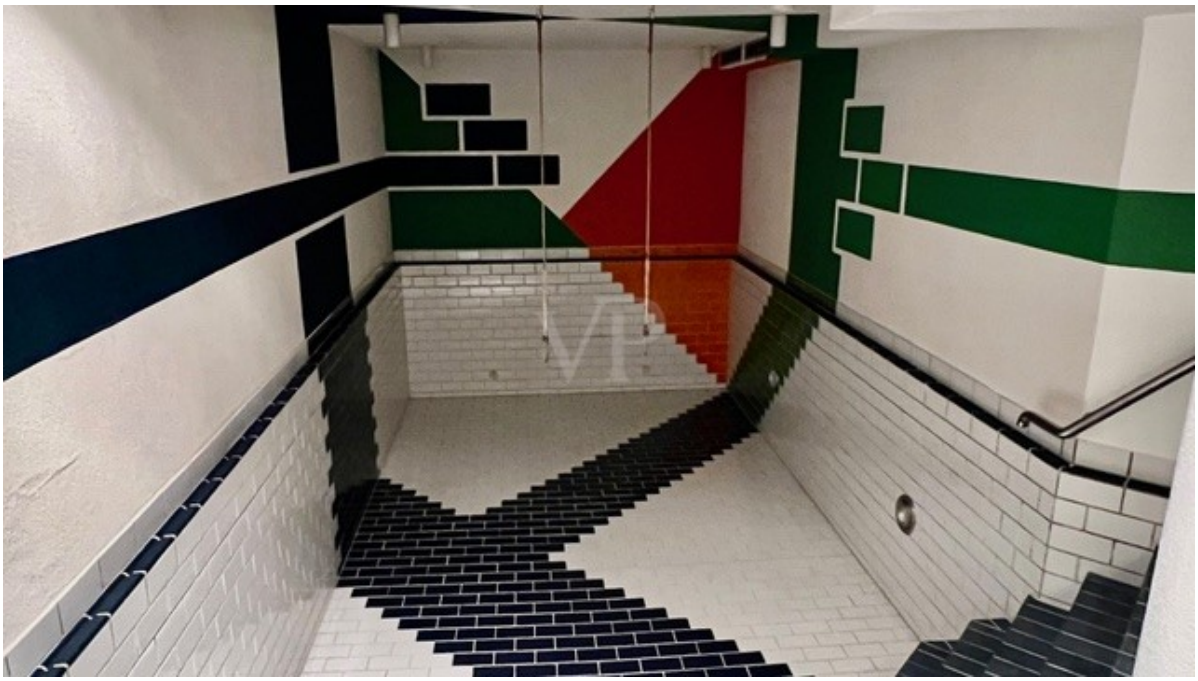
O imóvel

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

O imóvel

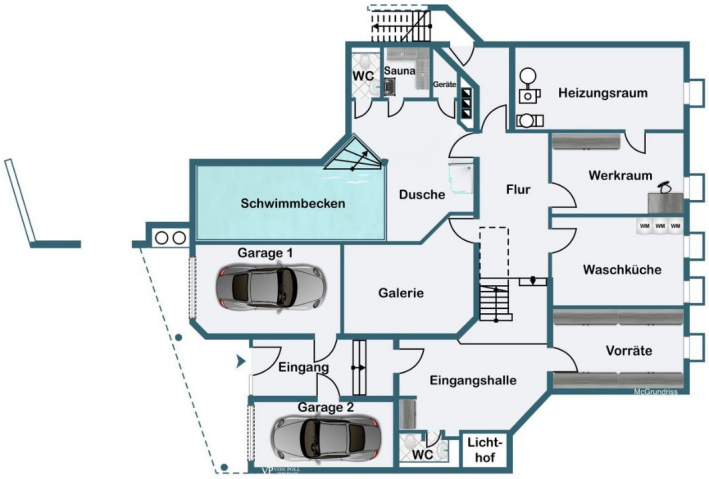
Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

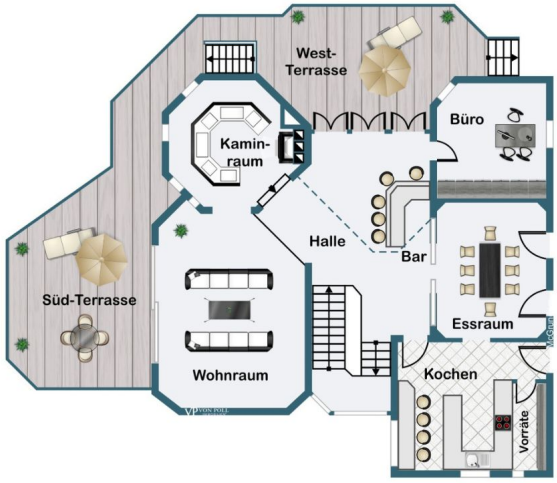
O imóvel

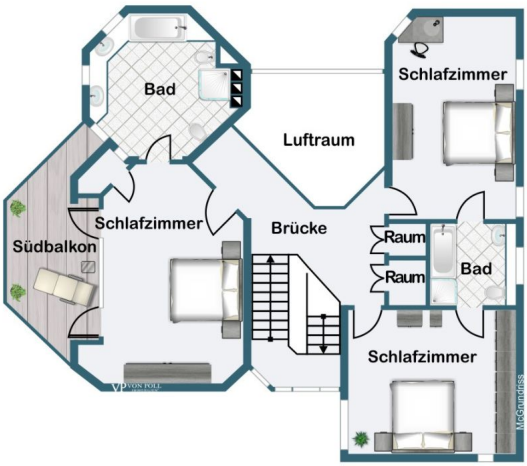


Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein repräsentatives Architektenhaus mit Charakter und Privatsphäre in bester Lage von Haan. Dieses großzügige, im Jahr 1980 errichtete Architektenhaus liegt auf einem ca. 696 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 261 m² durch exzellente Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung und eine besondere Süd-Ausrichtung. Die lichtdurchfluteten Räume, der unverwechselbare Grundriss sowie ein beeindruckender Fernblick verleihen dem Haus eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohnbereich mit angeschlossenem Kaminzimmer – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Große Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen, während die umlaufende Süd-Terrasse zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel bietet – ideal für sonnige Nachmittage und gemütliche Abende mit Blick ins Grüne. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit. Zwei komfortable Bäder, jeweils en suite erreichbar, unterstreichen den exklusiven Wohnkomfort. Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche mit massiver Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten erfüllt höchste Ansprüche und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Direkt angrenzend lädt das stilvolle Esszimmer – mit Platz für acht oder mehr Personen – zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zusätzliche Highlights der Immobilie sind zwei Garagen mit reichlich Stauraum sowie ein großzügiger Tresorraum mit massiver Sicherheitstür, der ehemals als Galerie genutzt wurde – ideal für Ihre wertvollsten Stücke oder kreative Nutzungsideen. Das liebevoll angelegte Grundstück überzeugt durch dichte Bepflanzung und eine durchdachte Gestaltung, die absolute Privatsphäre garantiert. Die harmonische Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, architektonischer Raffinesse und Lagequalität macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus näher vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Detalhes do equipamento

* 261,95 m² Wohnfläche
* 696 m² Grundstück
* 2 innenliegende Garagen
* 6 Zimmer – davon 3 Schlafzimmer
* geräumige hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten und massiver Granit-Arbeitsplatte und angrenzendem Vorratsraum
* 2 Badezimmer
* geräumiges und helles Wohnzimmer mit separater Kaminecke
* Heizungsanlage neu in 2023
* eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna
* Tresorraum / Galerie mit Sicherheitstür und 3-fach Verriegelung
* Amerikanische Haus-Staubsauganlage
* diverse Einbau-Schränke aus Edelholz
* begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer
* zentrale Lautsprecheranlage
* neue Treppenlift-Anlage
* das Haus ist sofort verfügbar

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Tudo sobre a localização

Urban verbunden – exklusives Wohnen mit bester Anbindung Wer das Besondere sucht, findet hier den idealen Standort: In einer exklusiven, ruhigen Wohngegend von Haan gelegen, bietet diese Immobilie nicht nur Privatsphäre und Komfort, sondern auch kurze Wege in die Metropolregion. Die Städte Düsseldorf, Wuppertal und Köln sind durch die exzellente Verkehrsanbindung zügig erreichbar – ideal für Pendler und Vielbeschäftigte. Zugleich überzeugt das direkte Wohnumfeld durch eine angenehme Ruhe, wenig Verkehr und ein gepflegtes Erscheinungsbild. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein besonderer Vorzug ist das nahegelegene Ittertal – ein grünes Paradies für Freizeit und Erholung, das einen wunderbaren Ausgleich zum urbanen Alltag bietet. Diese Lage kombiniert exklusives Wohnen mit allen Vorteilen der Stadtnähe – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Lebensstile.

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.94 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 25134011 - 42781 Haan

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com