

Haan

## Modern. Bezugsfertig. Familienfreundlich. Reihenendhaus mit Blick ins Grüne

*Número da propriedade: 26134004*



**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 326 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26134004 - 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: 26134004 - 42781 Haan

## Numa vista geral

Número da propriedade	26134004	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 143 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	2013		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	108.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## O imóvel



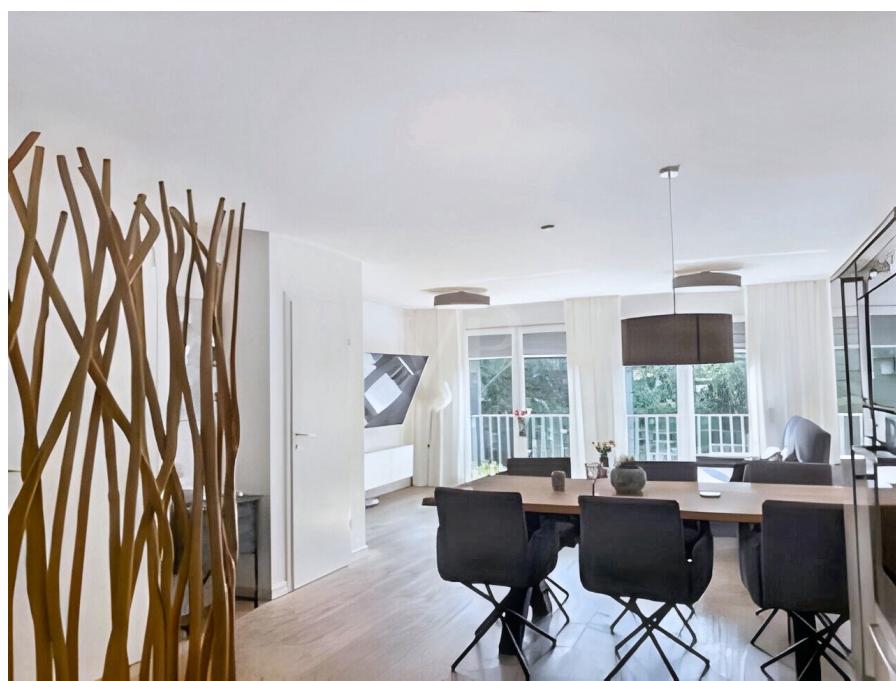
Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## O imóvel



Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## O imóvel



Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## O imóvel



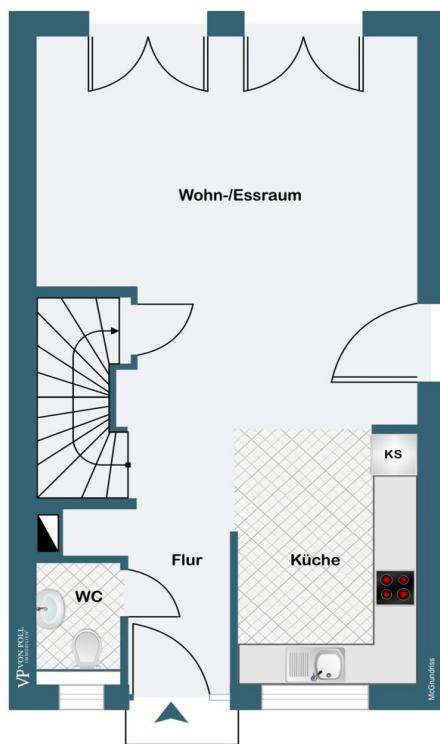
Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

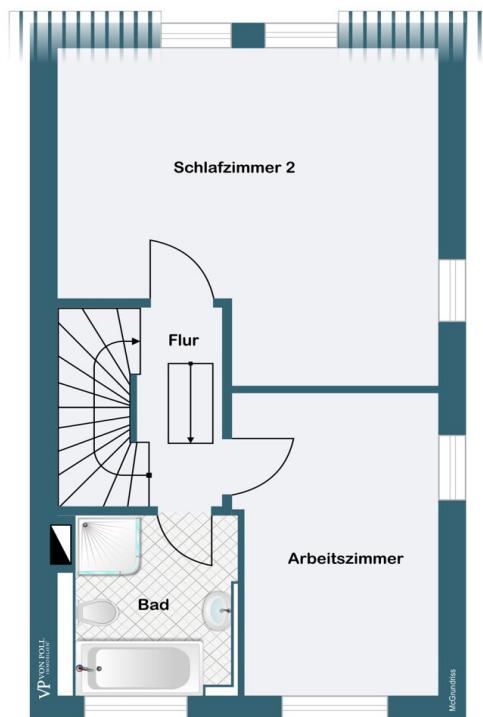
## O imóvel

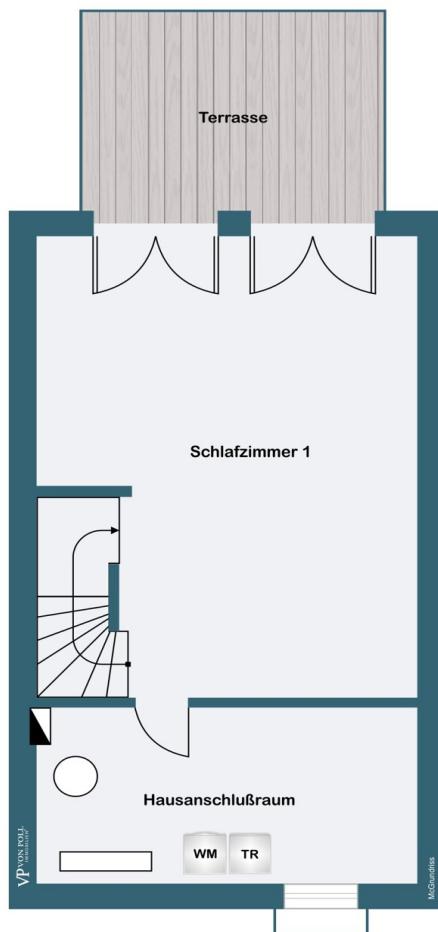


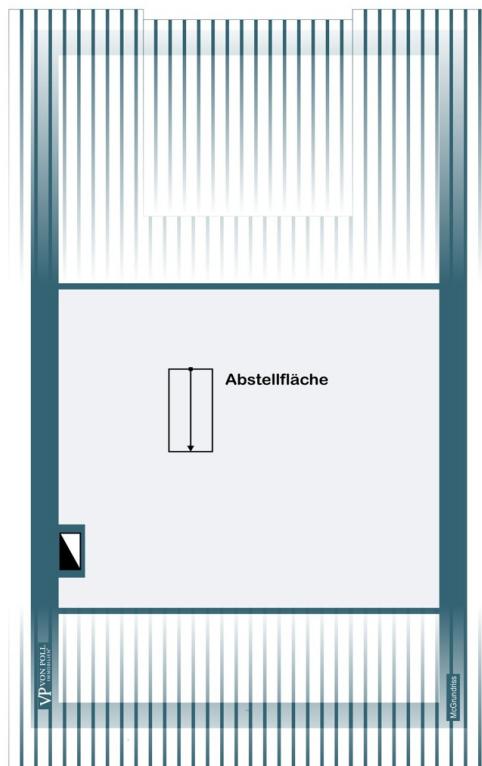
Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## 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: 26134004 - 42781 Haan

## Uma primeira impressão

Modern. Bezugsfertig. Familienfreundlich. Reihenendhaus mit Blick ins Grüne!

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Jahr 2013 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, grüne Lage zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Am Ende einer verkehrsberuhigten Stichstraße gelegen, genießen Sie hier ein entspanntes, familienfreundliches Umfeld mit hohem Erholungswert.

Das ca. 326 m<sup>2</sup> große Grundstück und die rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen und bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Flexibilität. Ob Familie, Paar oder anspruchsvolle Individualisten – dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen an.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume prägen das Wohngefühl. Drei helle Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und teils direktem Zugang in den Garten schaffen private Rückzugsorte. Zwei der Räume lassen sich bei Bedarf teilen, sodass bis zu sechs Zimmer realisierbar sind – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice-Lösungen auf höchstem Niveau.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen, der direkte Zugang in den Garten und die moderne Einbauküche schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum – perfekt für das tägliche Familienleben ebenso wie für stilvolle Abende mit Gästen.

Die Ausstattung entspricht dem heutigen Anspruch an Qualität und Design: Edle Eichendielen in Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie glatt verputzte, mit Malerflies veredelte Wände unterstreichen den gepflegten, bezugsfertigen Zustand.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer bodengleichen Dusche. Die Voraussetzungen für ein weiteres Badezimmer sind bereits vorhanden und eröffnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Auch energetisch ist die Immobilie zukunftsorientiert ausgestattet: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 8 kW Speicher sowie moderne Solarthermie sorgen für nachhaltiges Wohnen und niedrige laufende Kosten. Eine Wallbox an der Garage ermöglicht komfortables Laden von Elektrofahrzeugen.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Der liebevoll angelegte Garten bietet

Privatsphäre und Entspannung. Ein Pool sorgt für besondere Sommermomente. Die großzügige Terrasse am Haus ist mit einer elektrischen Markise inklusive integrierter Beleuchtung ausgestattet und lädt zu langen Abenden im Freien ein. Eine zweite, unter Bäumen gelegene Terrasse schafft einen idyllischen Rückzugsort im Grünen. Das stilvoll integrierte Gartenhaus bietet praktischen Stauraum.

Eine Garage mit direktem Gartenzugang sowie ein zusätzlicher Stellplatz am Haus sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Die Immobilie ist derzeit bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden. Der hochwertige Gesamtzustand, die zeitgemäße Ausstattung und die ruhige Lage machen dieses Reihenendhaus zu einem Zuhause, das sofort überzeugt – ohne hohen Renovierungsaufwand!

Erleben Sie bei einer persönlichen Besichtigung, wie sich modernes Wohnen, Familienfreundlichkeit und Lebensqualität perfekt verbinden. Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## Detalhes do equipamento

- \* Reihenendhaus in ruhiger & grüner Lage in West-Ausrichtung
- \* Baujahr 2013
- \* ca. 326 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auf 3 Etagen)
- \* Garage und Stellplatz direkt am Haus / Garage mit Gartenzugang
- \* Wallbox an der Garage
- \* 4 Zimmer - davon 3 große Schlafzimmer
- \* 2 große Schlafzimmer können jeweils geteilt werden, so dass man 6 Zimmer erhält (gem. ursprünglicher Baupläne)
- \* 1 Badezimmer mit begehbarer Dusche (Möglichkeit zur Realisierung eines zweiten Badezimmers vorhanden)
- \* 1 Gäste-WC
- \* Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen aus hochwertigen Eichendielen
- \* Bodenbeläge in Bad & WC Fliesen
- \* Fußbodenheizung in allen Etagen
- \* bodentiefe Fenster zur Gartenseite
- \* 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. Markiese und integriertem Licht
- \* Gartenhaus im Garten
- \* in den Boden eingelassener Pool
- \* Edelstahl-Rutsche in den Garten (Hanglange)
- \* 2. Terrasse unter Bäumen (Waldterrasse)
- \* Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## Tudo sobre a localização

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 Ittertal, 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.

Número da propriedade: 26134004 - 42781 Haan

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26134004 - 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](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)