

Haan – Haan

# Sofort einziehen & wohlfühlen: Gepflegte Doppelhaushälfte in Bestlage mit viel Komfort!

Objektnummer: 24134014



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 462 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134014	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2000	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	51.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

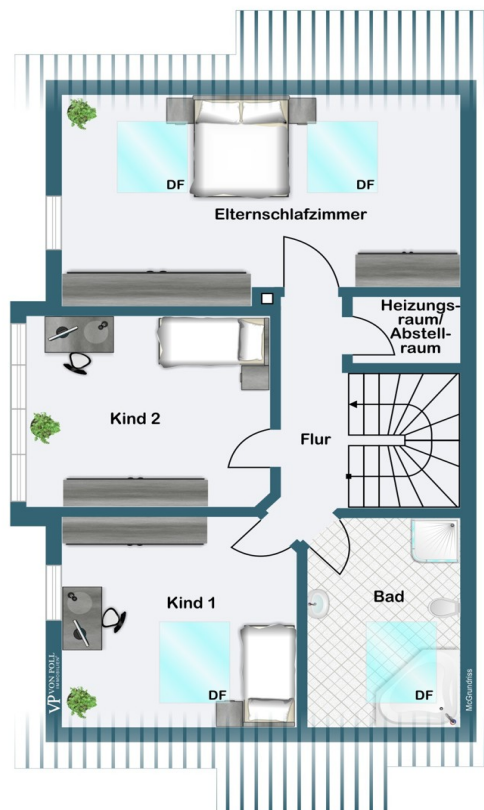
## Die Immobilie

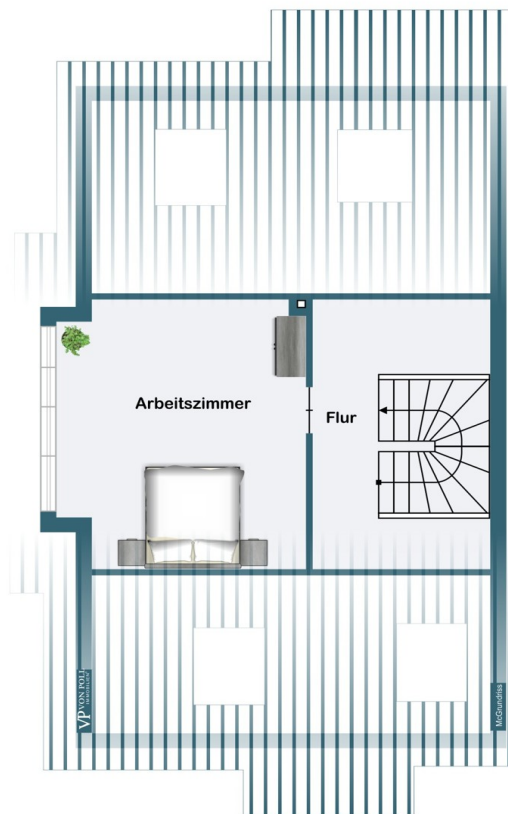


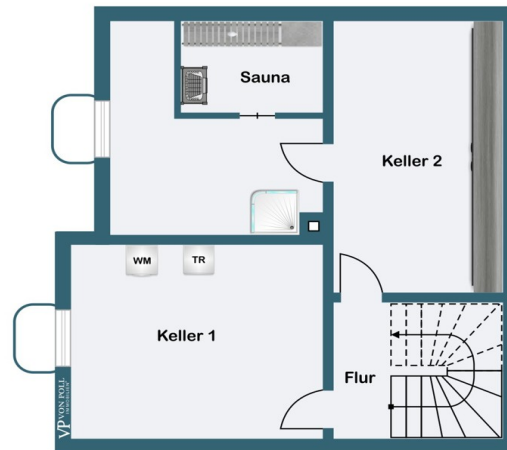
Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone sowie einer familienfreundlichen und beliebten Wohngegend von Haan. Das Haus aus dem Baujahr 2000 bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 462 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, sowie 2 Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Das Haus besticht durch ein großzügiges und offenes Wohnkonzept im Erdgeschoss, wo Küche, Ess- und Wohnbereich nahtlos ineinander übergehen. Zahlreiche große Fensterflächen sorgen für optimale Lichtverhältnisse und bieten sehr viel Helligkeit. Der Kaminofen im offenen Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme während der kälteren Tage im Jahr. Die Ausstattung des Hauses ist durchweg gehoben und umfasst unter anderem eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Wannen-/Duschbad sowie ein Abstell- und Heizungsraum. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich ein Arbeitszimmer/Studio mit einer Giebelfensterfront. Im Keller des Hauses befinden sich ein Hausanschlussraum, ein Vorratsraum und eine Saunananlage für 2-3 Personen. Der Garten verfügt über 2 Terrassen, eine Teichanlage und ein kleines Gerätehaus, welches an den Carport angrenzt. Für die Koi-Karpfen und Goldfische in der Teichanlage ist eine automatische Fütterungsanlage installiert. Die Fassade des Hauses ist mit holländischen Handformklinkern und mineralischer Dämmung versehen, die Kunststofffenster verfügen über Wärmeschutzverglasung. Das Haus ist in einem tadellosen Zustand - die letzte Modernisierung fand 2019 statt. Die Lage der Immobilie ist sehr ruhig und naturnah, was eine perfekte Wohnatmosphäre schafft. Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Kombination aus Komfort, Qualität und Gemütlichkeit, und eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer ruhigen Umgebung sind.

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Ausstattung und Details

Das Haus und der Garten sind mit jeglichem Komfort ausgestattet:

Auszug aus der Baubeschreibung:

- \* Fassade mit holländischen Handformklinkern und ca. 6 cm mineralischer Dämmung
- \* Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- \* Verbund-Sicherheitsglas bei den bodentiefen Fensterelementen
- \* Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserversorgung (2019)
- \* Fussbodenheizung im Erdgeschoß
- \* Plattenheizkörper in den übrigen Geschossen inkl. Handtuchradiatoren in den Bädern

Erdgeschoß:

- \* Kleines Bad mit Dusche
- \* offene Wohnküche inkl. Einbauküche
- \* grosszügiges, offenes Raumkonzept, da Küche, Ess- und Wohnbereich ineinander übergehen
- \* Kaminofen im Wohnbereich
- \* Abus-Fenstersicherungen innen sowie Kameras außen
- \* 2 Zugänge zu den Terrassen vom Ess- und Wohnbereich durch Fensterflügeltüren

Dachgeschoss:

- \* Wannen-/Duschbad
- \* 3 Schlafzimmer
- \* Abstell- & Heizungsraum

Spitzboden:

- \* Arbeitszimmer/ Studio
- \* Giebelfensterfront

Keller:

- \* Hausanschlussraum inkl. 2 Hebepumpen zur Kanalisation
- \* Vorratsraum mit Schwerlastregalen
- \* Stauraum unter der Treppe mit Schranktüren versehen
- \* Saunananlage für 2-3 Personen inkl. Dusche

Garten:

- \* 2 Terrassen
- \* Vorrichtung für Segeltuch seitlich am Haus
- \* Manuelle Markise
- \* Teichanlage inkl. Koi-Karpfen und Goldfischen, sowie Pumpen-/Filteranlage
- \* Automatische Fütterungsanlage für die Fische
- \* Kleines Gerätehaus angrenzend an den Carport
- \* Carport



\*Mäh-Roboter

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Haan, einer charmanten Stadt im Kreis Mettmann, Nordrhein-Westfalen. Diese ruhige Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Haan ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre und seine hervorragende Infrastruktur. Das Haus liegt in einer gepflegten und verkehrsberuhigten Straße, die von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geprägt ist. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine freundliche Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Die Lage bietet ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Die Autobahnen A46 und A3 sind schnell erreichbar und verbinden Haan mit den umliegenden Städten Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien und einem nahegelegenen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Metropolen bietet. In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Das Haaner Stadtzentrum mit weiteren Geschäften, Restaurants und Cafés ist ebenfalls schnell erreichbar und lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden. Die Stadt bietet zudem ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die nahegelegenen Wälder und Wanderwege sind ideal für Naturfreunde und bieten Erholung pur. Fazit: Der Standort dieser Immobilie in Haan bietet eine hervorragende Lage für Familien und Paare, die eine ruhige, aber gut angebundene Wohngegend suchen. Hier können Sie die Vorteile einer städtischen Infrastruktur mit dem Komfort und der Ruhe eines grünen Wohnviertels kombinieren.

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 51.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24134014 - 42781 Haan – Haan

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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