

Haan

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Stadtzentrum!

Property ID: 23134036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 630 m²

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

At a glance

Property ID	23134036
Living Space	ca. 250 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1948
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	159.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.03.2024	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1948

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property

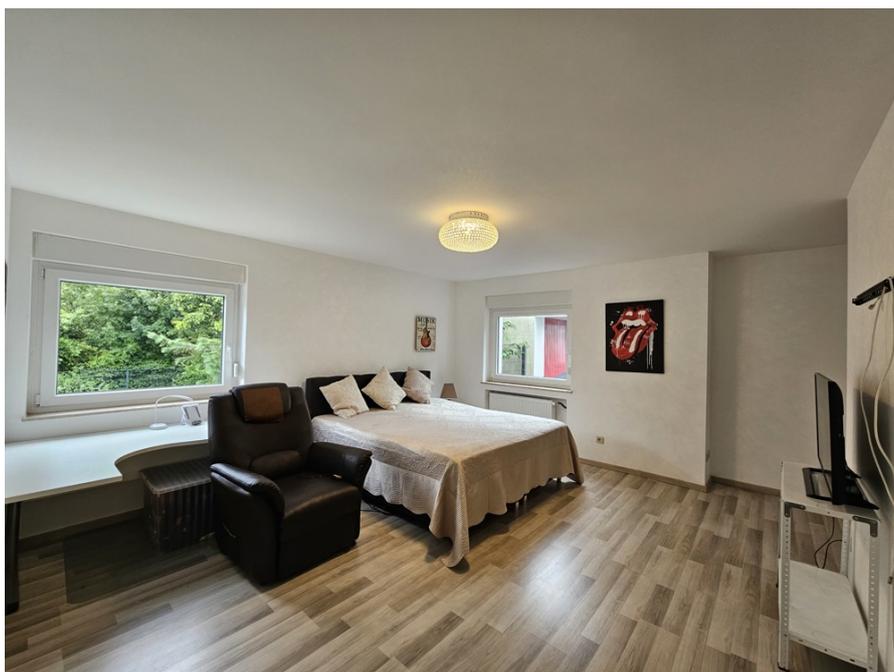


www.von-poll.com



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



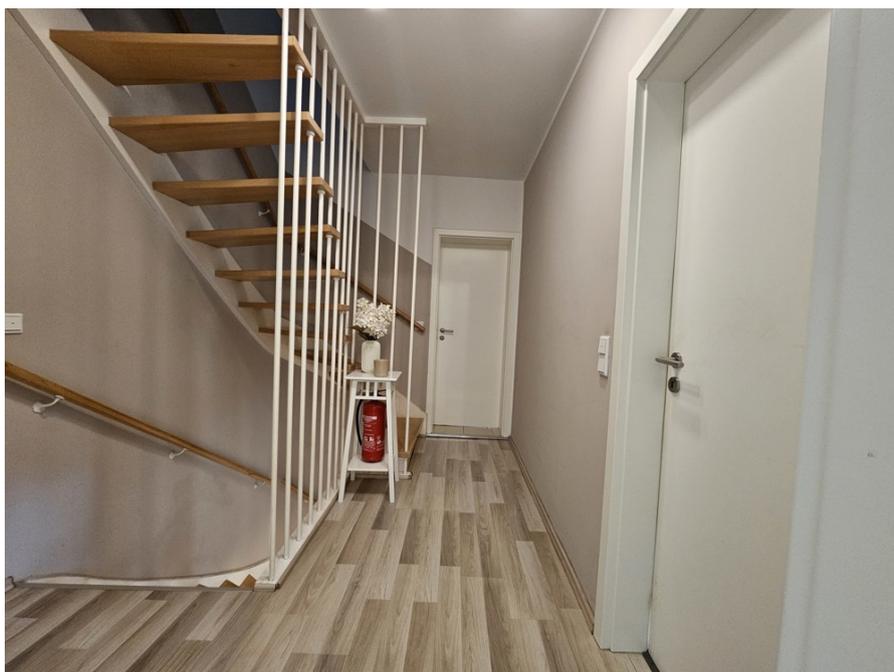
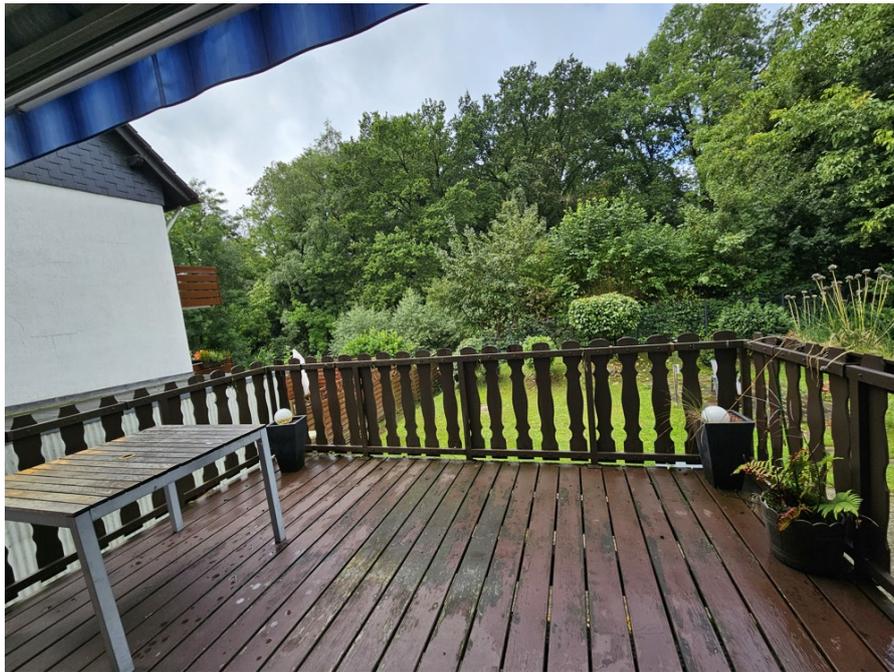
Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



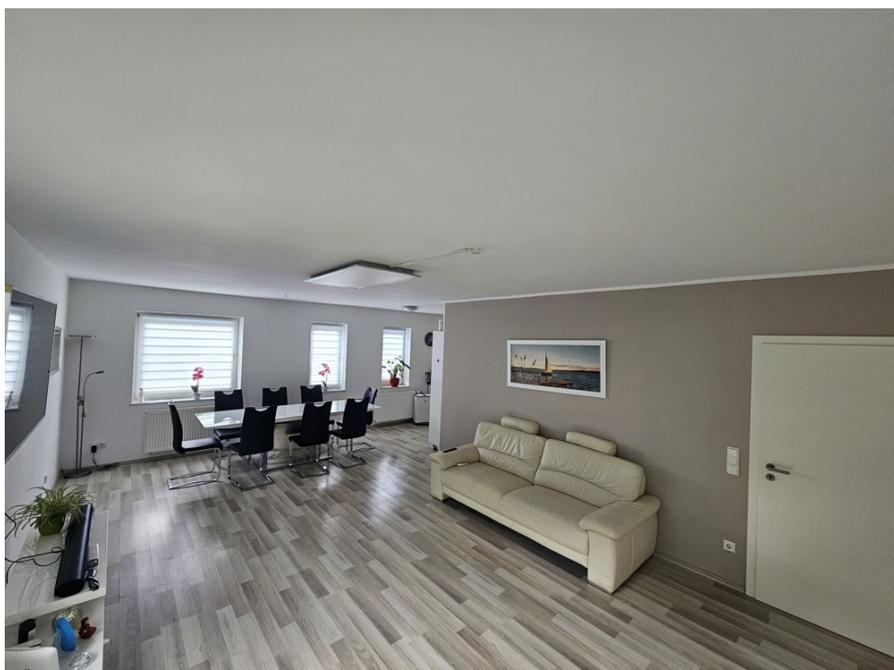
Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property



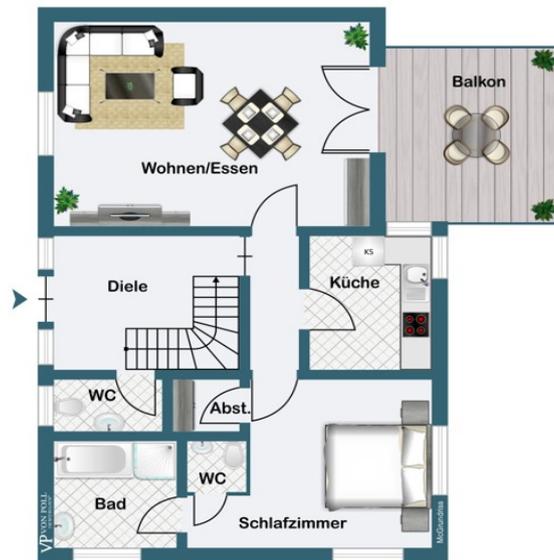
Property ID: 23134036 - 42781 Haan

The property

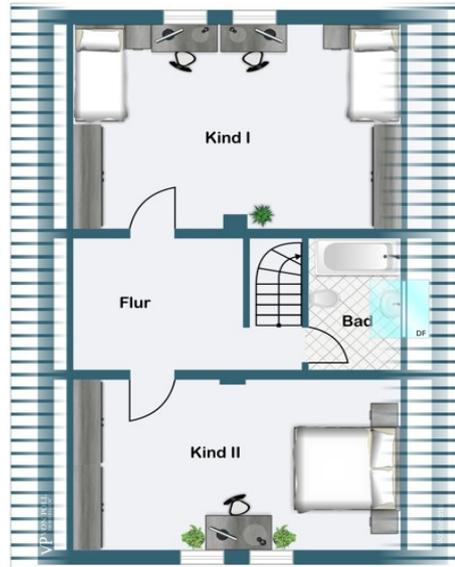


Property ID: 23134036 - 42781 Haan

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

A first impression

Die perfekte Immobilie für die große Familie! Ohne renovieren sofort einziehen und sich wohl fühlen. Das Haus wurde im Jahr 2014 durch die jetzigen Eigentümer grundlegend saniert, umgebaut und komplett neu gestaltet. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 2 Einbauküchen und 3 Badezimmer verteilt auf ca. 250 m² Wohnfläche. Die Aufteilung sieht wie folgt aus: Nach Betreten der Immobilie werden Sie von einem großen Eingangsbereich mit separatem Gäste WC empfangen. Im Erdgeschoss befindet sich eine autarke Wohneinheit bestehend aus Flur, Einbauküche, Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, separates WC, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon sowie ein praktischer Abstellraum. Der ursprüngliche, separate Wohnungseingang wurde verschlossen, kann aber problemlos wieder rückgebaut werden um die Erdgeschosswohnung komplett vom Rest des Hauses zu trennen. Im 1. OG befindet sich der sehr große Wohn- Essbereich mit Balkon. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten und pflegeleichten Garten sowie das direkt an das Grundstück grenzende Naherholungsgebiet Haaner Bachtal. Die gemütliche offene Einbauküche verfügt über einen separaten Vorratsraum. Desweiteren finden Sie auf dieser Etage 1 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer und ein Duschbad mit Fenster. Das Dachgeschoss beherbergt 2 große Kinderzimmer, die durch einen geräumigen Flur erreicht werden sowie ein Wannenbad mit Fenster. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine Einzelgarage sowie 4 PKW Stellplätze. Erholungsuchende und Hundeliebhaber werden den direkten Zugang vom Garten zum Naherholungsgebiet Haaner Bachtal sehr zu schätzen wissen. Diese Immobilie eignet sich besonders gut für große Familien mit Platzbedarf und als Mehrgenerationenhaus. Überzeugen Sie sich von dieser einmaligen Gelegenheit eine Immobilie ohne Renovierung beziehen zu können in einem persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

Details of amenities

- Sanierung in 2014
- 2 separate Wohneinheiten (Außenzugang zur Erdgeschosswohnung kann wieder rückgebaut werden)
- 7 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2 Einbauküchen inkl. Elektrogeräten
- gehobene Ausstattung
- 1 Garage
- 4 PKW Stellplätze
- direkter Zugang vom Garten ins Haaner Bachtal

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

All about the location

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in sehr guter und begehrter Lage in Haan und ist sehr ruhig in einer 30er Zone gelegen. Die Fußgängerzone im Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Stadt Haan ist eine mittlere Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 30.000 Einwohner. Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A 3 Köln - Ruhrgebiet, A 46 Wuppertal - Düsseldorf) machen diese Lage sehr begehrt. Darüber hinaus können Sie problemlos die angrenzenden Städte per Bus und Bahn erreichen (Bahnhof Haan - Direktverbindung nach Köln, Bahnhof Gruiten - Direktverbindung Düsseldorf). Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie unter einer halben Stunde. Heute trägt Haan den Titel: 'Gartenstadt' - im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet. Einen ausgedehnten Grüngürtel finden Sie immer noch um die ganze Stadt herum. Dieser Gürtel umfasst ein Gebiet vom Hildener Stadtwald, dem Düsselal (Neandertal) bis zum Ittertal im Süden (Grenze Solingen). Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum. Für akute Fälle steht Ihnen das angesehene Krankenhaus St. Josef mit seinen diversen Fachabteilungen zur Verfügung. Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes. Für die Bildung sorgen fünf Grundschulen, ein Gymnasium, eine Real- und eine Hauptschule, eine freie Waldorfschule (Gruiten) sowie eine VHS.

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 159.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. 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.

Property ID: 23134036 - 42781 Haan

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com