

Haan – Gruiten

# Charmantes Fachwerkhaus auf malerischem Grundstück - ein Juwel im historischen Gruiten Dorf!

VP azonosító: 24134003



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24134003                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 260 m <sup>2</sup>   |
| Tet? formája          | Nyeregtet?               |
| AZ INGATLAN ELÉRHET?  | megállapodás szerint     |
| Szobák                | 8                        |
| Hálószobák            | 5                        |
| FÜRD?SZOBÁK           | 3                        |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 1830                     |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 595.000 EUR   |
| Ház                      | Ikerház fele  |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2021  |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| Hasznos terület          | ca. 20 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |
|--|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 26.03.2034     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 243.74 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |



VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan





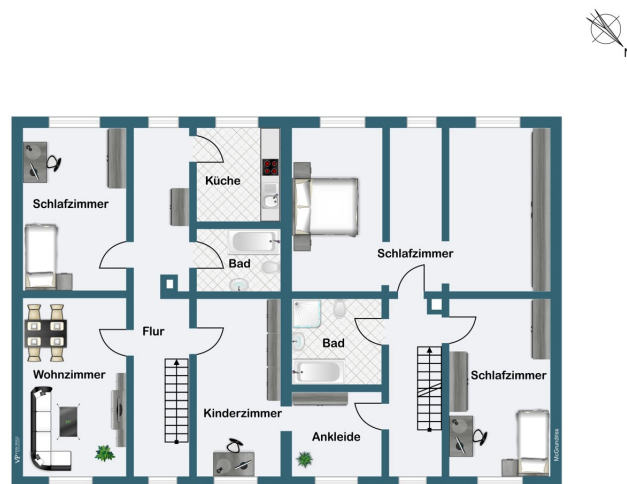
VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Az els? benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte in Gruiten Dorf besticht durch ihren verträumten Fachwerkhausstil und fachwerktypische Elemente im Wohnzimmer im Erdgeschoss als auch im großen Schlafzimmer im Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 1.170 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für eine Familie. Insgesamt verfügt das Haus über 8 Zimmer und 3 Badezimmer - ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Haus sowie auch der Garten sind in einem sehr gepflegten Zustand. Das Exposé präsentiert ein Hauskonzept, das die Möglichkeit bietet, den Wohnraum flexibel zu gestalten, entweder mit separate Einliegerwohnung oder als Mehrgenerationenhaus. Diese vielseitige Nutzungsoption ist ideal für Familien, die nach einer Lösung suchen, die sich ihren wechselnden Bedürfnissen anpassen kann. Dieses einzigartige Wohnkonzept bietet die perfekte Balance zwischen Unabhängigkeit und Gemeinschaft und schafft ein Zuhause, das sich den unterschiedlichen Lebensphasen und Bedürfnissen seiner Bewohner anpassen kann. Das Haus wurde im Jahr 1966 komplett saniert, 1980 umfangreich renoviert und 2020 wurde die Heizungsanlage umfassend modernisiert. Im Jahr 2021 erfolgte eine Teilmodernisierung des Innenausbau, einschließlich neuer Fußböden und Decken. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft, was den gemütlichen und liebevoll gestalteten Landhausstil unterstreicht. Die Immobilie besticht außerdem durch ihre ruhige Lage im Zentrum von Gruiten Dorf, das von malerischer Umgebung und kurzen Wegen in die Natur umgeben ist. Der liebevoll gestaltete Landhausgarten lädt zum Verweilen ein. Vor dem Haus ist Parkfläche für mehrere PKW vorhanden. Gruiten Dorf unterliegt in seiner Gesamtheit dem Denkmalschutz, was dem Ort eine besondere Atmosphäre verleiht. Insgesamt bietet diese Immobilie eine einzigartige Kombination aus Geschichte, Charme und modernem Wohnkomfort. Die Sprossenfenster, fachwerktypische Elemente und die gemütliche Atmosphäre machen dieses Haus zu einem besonderen Ort zum Leben. Ideal für alle, die das Landleben in idyllischer Umgebung genießen möchten. Überzeugen Sie sich von dieser seltenen Gelegenheit ein solches Kleinod erwerben zu können während eines persönlichen Besichtigungstermins.

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Részletes felszereltség

- Fachwerktypische (Sichtfachwerk) Elemente im Wohnzimmer EG, und im grossen Schlafzimmer im OG
- Grundstück 1.170 m<sup>2</sup> mit malerischem Landhausgarten und altem Baumbestand
- das genaue Baujahr ist unbekannt - es liegt vor 1830
- Fachwerk vorne und an der Giebelseite, Mauerwerk hinten, hälftig mit Vorhangfassade im EG
- nicht unterkellert
- 1966 komplett entkernt und grundsaniert
- 1980 umfangreiche Renovierung: Duschbad und Gäste-WC, Fussböden, Elektrizität, Kamin + Ofen, gusseiserne Heizkörper
- 2004: Küche komplett erneuert, inkl. Boden und Wände
- 2020: umfassende Modernisierung der Heizungsanlage (Gastherme)
- 2021: Teilmodernisierung des Innenausbaus: Fussböden und Decken
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Holzdielen, Teppichboden
- Fenster: Holzfenster von 1966 mit Einfachverglasung
- Gasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Wände: teilweise offene Balkenkonstruktion im Wohnzimmer (EG) sowie im Schlafzimmer im OG. teilweise Fachwerk, teilweise verputzt oder tapeziert.
- Das Haus ist frei und kann kurzfristig übernommen werden.



**VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten**

## Minden a helyszínr?!

Im historischen und denkmalgeschützten Gruiten Dorf treffen der Bach "Kleine Düssel" und der Nebenarm des Rheins, "die Düssel", aufeinander. Der Dorfkern besticht durch zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude sowie eine Vielzahl von hübschen Fachwerkhäusern. Gruiten liegt malerisch eingebettet im Bergischen Land, nur etwa 25 Kilometer nordöstlich von Düsseldorf und in der Nähe der Stadt Wuppertal. Die Lage von Gruiten bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Städte und Verkehrsknotenpunkte. Umgeben von sanften Hügeln und üppiger Natur bietet Gruiten seinen Bewohnern eine entspannte Lebensweise in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während die historische Architektur des Dorfes einen Hauch von Tradition und Geschichte vermittelt. Trotz seiner ländlichen Atmosphäre ist Gruiten gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A46 verläuft in der Nähe des Dorfes und bietet eine schnelle Anbindung an benachbarte Städte wie Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Zudem ist Gruiten über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar, mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Insgesamt bietet die Lage von Gruiten eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit, ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit, was es zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Pendler macht.

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 24134003 - 42781 Haan – Gruiten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)