

Haan

# Rohdiamant mit Potenzial sucht Eigentümer mit Modernisierungsideen!

CODICE OGGETTO: 24134015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 847 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24134015
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2034	Consumo energetico	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



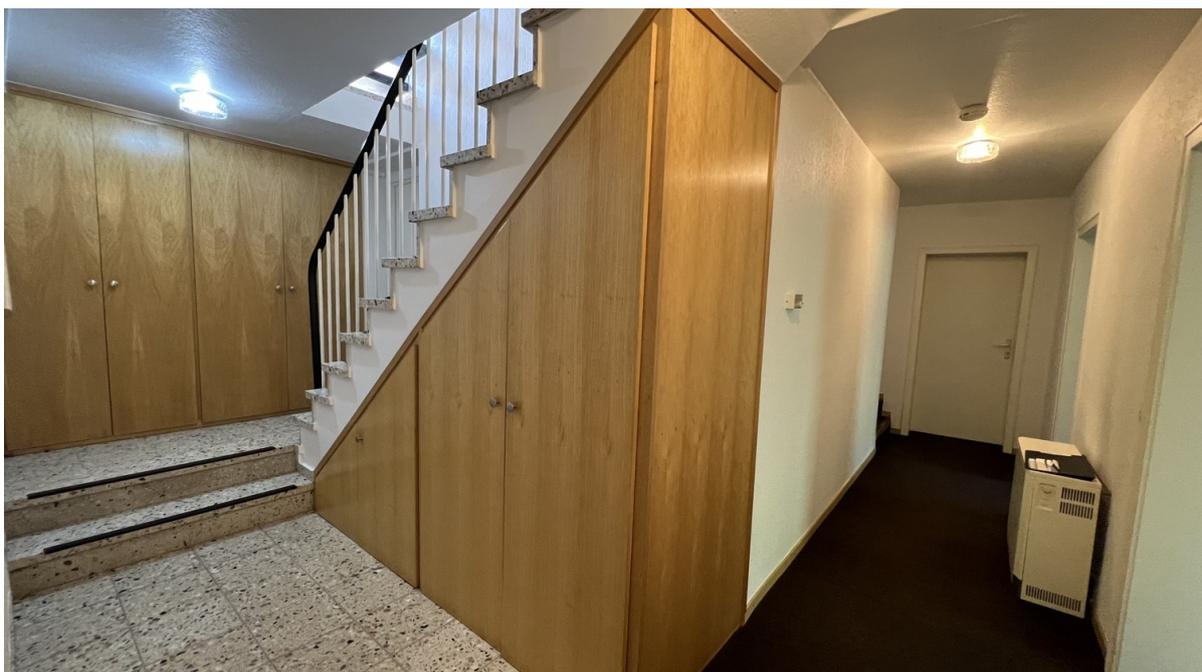
CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



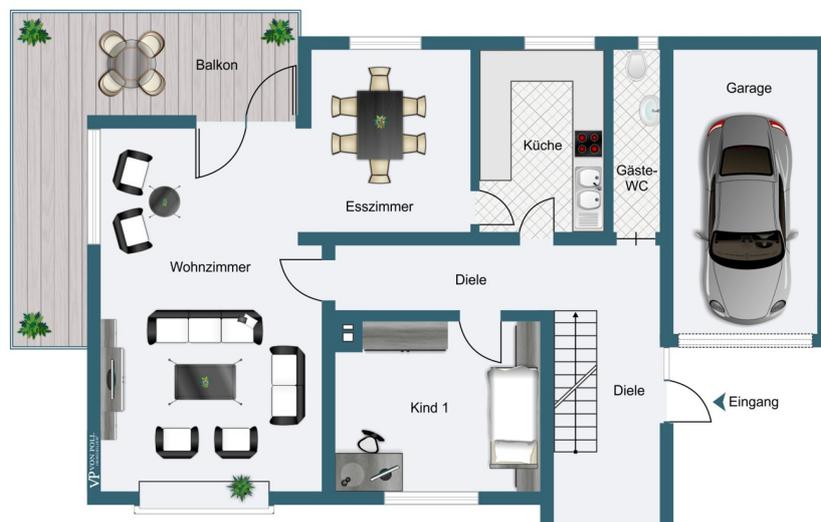
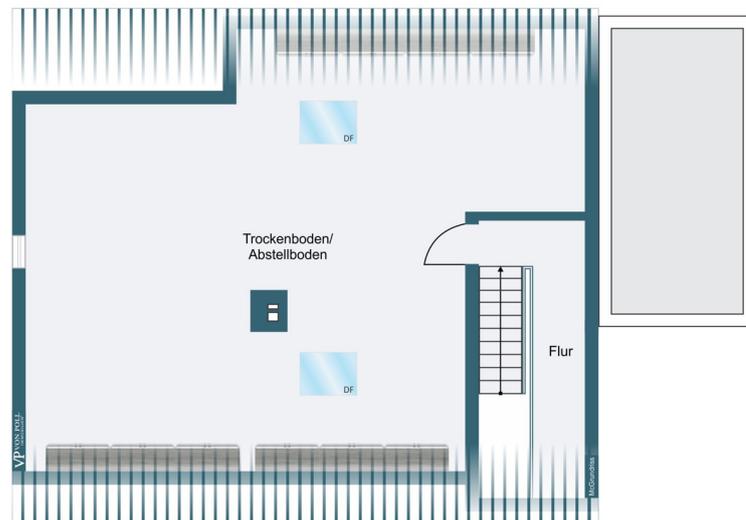
CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

## La proprietà



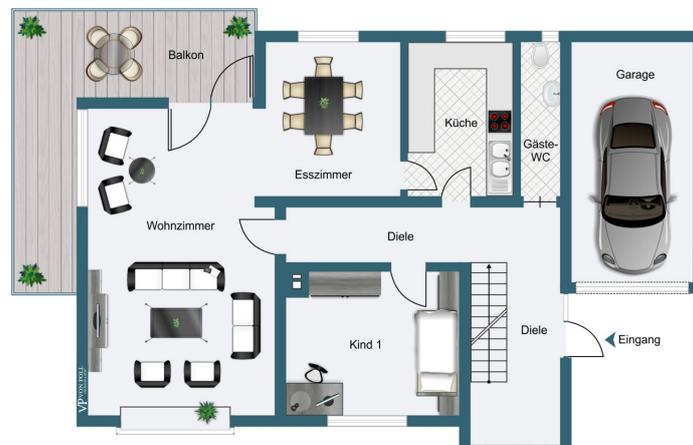
CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

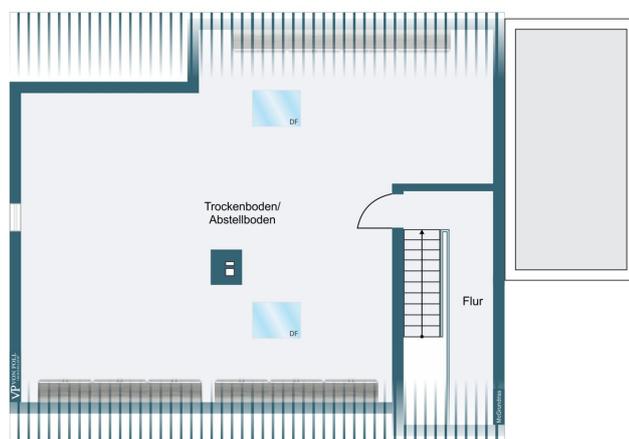
# La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

## Una prima impressione

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 847 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen großen Balkon, sowie eine Garten-Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage, die trotzdem eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens ermöglicht. Das außergewöhnlich große Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung. Der nicht einsehbare Garten sorgt für Privatsphäre und lädt zum Verweilen in der Natur ein. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, jedoch bietet der Zustand der Immobilie viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Die Immobilie punktet mit einer optimalen Raumaufteilung und einer soliden Ausstattungsqualität, die Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Der große Balkon und die großzügige Terrasse, bieten einen hervorragenden Ausblick und erweitern den Wohnraum ins Freie. Für Eigentümer, die mit Kreativität und Enthusiasmus an die Renovierung herangehen, bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten und Zukunftsperspektiven. Durch die großzügige Grundstücksgröße und die angenehme Wohnatmosphäre eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die ein individuelles Zuhause suchen. Die naturnahe und familienfreundliche Lage des Hauses machen es zu einem idealen Ort für Menschen, die die Ruhe und Entspannung suchen. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Freizeitgestaltung. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst einen Eindruck von diesem einzigartigen Objekt zu verschaffen und freuen uns darauf, Sie bei einer Besichtigung persönlich begrüßen zu dürfen. Das Haus ist ab sofort verfügbar.

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

## Dettagli dei servizi

- \* Grundstücksgrösse 847 m<sup>2</sup>
- \* Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen
- \* Garage direkt am Haus, 2 PKW-Stellplätze vor dem Haus
- \* 6 Zimmer; davon 5 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Gäste-WC
- \* naturnah , ruhig und familienfreundlich gelegen

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

## Tutto sulla posizione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Haan! Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend, die sowohl durch ihre zentrale Lage als auch durch ihre Nähe zur Natur besticht. Haan, bekannt für seine idyllischen Landschaften und freundliche Nachbarschaft, bietet eine hohe Lebensqualität und exzellente Verkehrsanbindungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Autobahnen A46 und A3 sorgen für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Düsseldorf, Wuppertal und Köln.

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 242.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24134015 - 42781 Haan**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)