

Haan

# Rarität in allerbesten Lage!

CODICE OGGETTO: 24134026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270,26 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.364 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24134026 - 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: 24134026 - 42781 Haan**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24134026
Superficie netta	ca. 270,26 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	210.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.03.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

## La proprietà

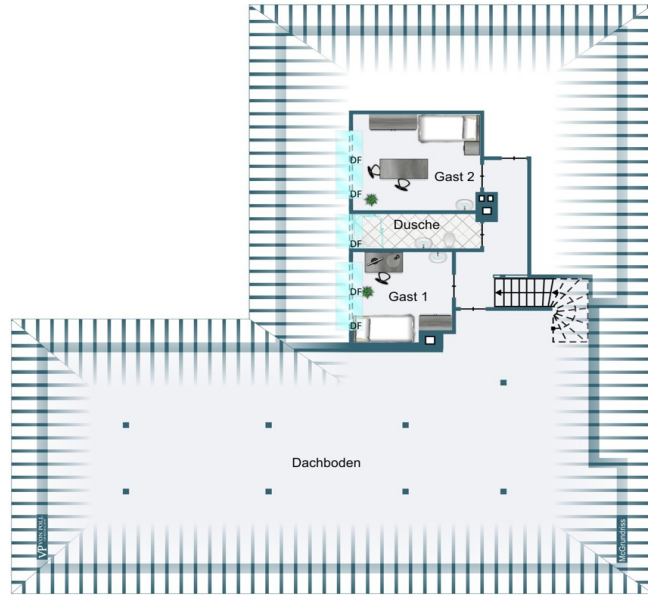




CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan

# 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: 24134026 - 42781 Haan**

## Una prima impressione

Diese bemerkenswerte Immobilie ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung im begehrten Haaner Musikantenviertel. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.364 m<sup>2</sup> bietet das Objekt einen hohen Wohnkomfort und ausreichend Raum für individuelle Entfaltung. Das Haus wurde im Jahr 1960 erbaut und hat seither zahlreiche Modernisierungen erfahren, die den Wohnstandard erheblich anheben. Die umfassende Sanierung in den Jahren 2004 bis 2017 umfasste eine neue Heizungsanlage, eine komplette Überholung der Elektrik und der Bäder, ein neues Dach mit Dämmung sowie neue Fenster und eine moderne Haustür. Diese Aufwertungen resultieren in einer luxuriösen Ausstattungsqualität und einem äußerst gepflegten Zustand der Immobilie. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, eignet sich das Haus hervorragend für Familien. Drei moderne Badezimmer sorgen für hohen Komfort im Alltag. Die großzügige Raumaufteilung umfasst außerdem eine beeindruckende Empfangshalle mit Kamin, die sowohl Design als auch Funktionalität verkörpert. Alle Wohnräume sind mit Klimaanlage ausgestattet und bieten somit auch an heißen Tagen eine angenehme Raumtemperatur. Die Immobilie verfügt über zwei großzügige Terrassen, die Möglichkeiten zur Entspannung im Freien bieten. Der parkähnlich angelegte Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ist ein Highlight für Gartenliebhaber. Eine luxuriöse Einbauküche unterstreicht die hohe Qualität und den Komfort dieser Immobilie. Für Automobilisten bietet die Doppelgarage ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und unterstreicht das praktische Wohnerlebnis. Zudem ist ein Weinkeller mit Klimaanlage vorhanden – ideal für Sammler und Genießer. Die Immobilie liegt in einer der besten Lagen des Viertels, wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung an die Umgebung gewährleistet sind. Der Standort ist nicht nur wegen seiner Erreichbarkeit, sondern auch aufgrund seiner ruhigen und doch zentralen Lage äußerst attraktiv. Diese Immobilie vereint sowohl hochwertige Ausstattung als auch eine durchdachte Raumgestaltung. Sie spricht anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf Qualität und eine ausgezeichnete Lage legen. Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Villa in einem persönlichen Besichtigungstermin.



**CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan**

## Dettagli dei servizi

- freistehendes Einfamilienhaus-
- hochwertige Komplettsanierung
- parkänlicher Garten
- Luxusausstattung
- Doppelgarage
- sehr großzügige Raumaufteilung
- Bestlage im Haaner Musikantenviertel
- bemerkenswert guter Pflegezustand
- 2 Terrassen
- Empfangshalle mit Kamin
- Weinkeller mit Klimaanlage
- alle Wohnräume mit Klimaanlage
- sehr hochwertige Einbauküche

**CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Haan ist eine mittelgroße Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 31.000 Einwohner. Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A3 Köln – Ruhrgebiet, A46 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 immer noch den Titel: Gartenstadt. Im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet und noch heute befindet sich ein ausgedehnter Grüngürtel um die ganze Stadt. Dieser Gürtel umfasst ein Gebiet vom Hildener Stadtwald, dem Düsseldorftal (Neandertal) bis zum Ittertal im Süden (Grenze Solingen). Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum. Für akute Fälle bietet das Krankenhaus St. Josef eine Anlaufstelle. Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und ist über die Stadtgrenzen hinaus für seine Straßenkirmes bekannt. Das Bildungsangebot umfasst 4 Grundschulen, ein Gymnasium, eine Gesamtschule, die freie Waldorfschule (Haan-Gruiten) sowie eine VHS. Ein Golfplatz (Haan-Gruiten), Tennisclubs und Reitsportanlagen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet.

**CODICE OGGETTO: 24134026 - 42781 Haan**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 210.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

**CODICE OGGETTO: 24134026 - 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)