

Haan – Haan

# Privatsphäre pur - exklusives Architektenhaus in Bestlage!

**CODICE OGGETTO: 25134003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 261,95 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – 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: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25134003
Superficie netta	ca. 261,95 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	192.94 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



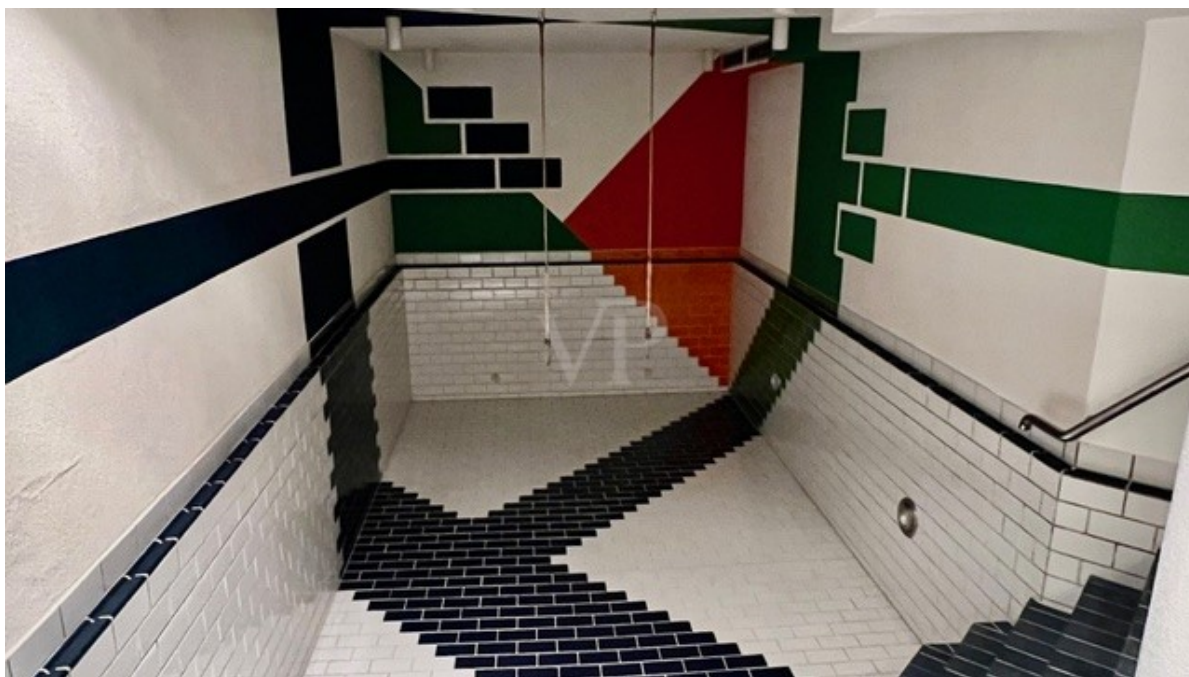
CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà



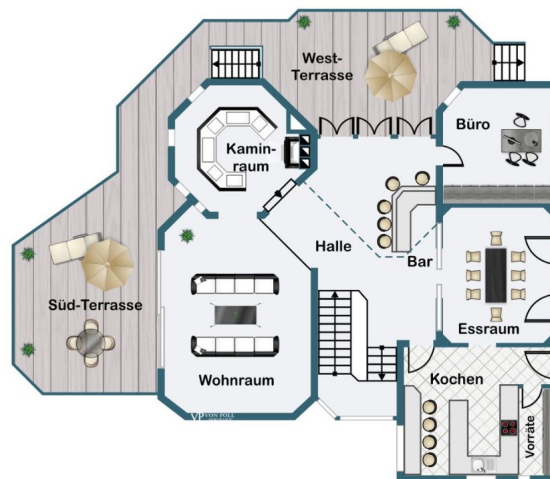
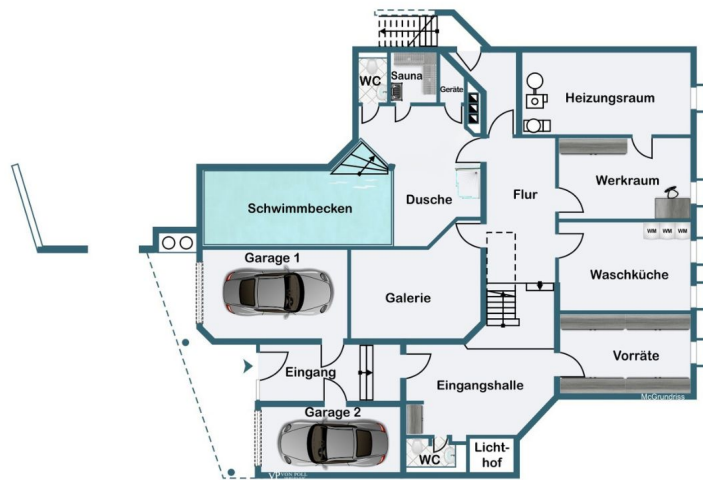
CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## La proprietà

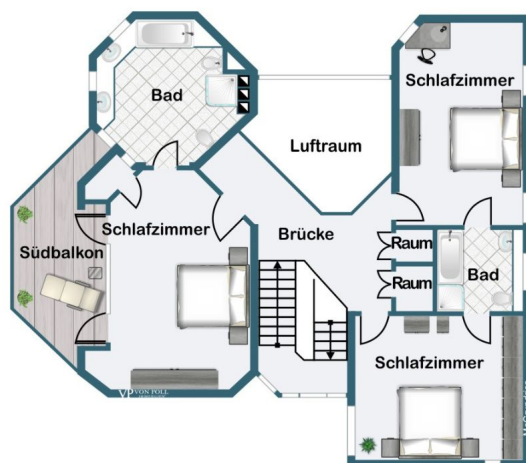


CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

# 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: 25134003 - 42781 Haan – Haan**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem großzügigen Architektenhaus, das 1980 errichtet wurde und auf einem Grundstück von ca. 696 m<sup>2</sup> liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt eine hochwertige Lebensqualität mit maximaler Privatsphäre in bester Lage von Haan. Die solide Bauqualität und die besondere Ausrichtung nach Süden sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume, die mit einem ausgefallenen Grundriss überzeugen und einen einzigartigen Fernblick bieten. Der nach Süden ausgerichtete und lichtdurchflutete Wohnraum mit angrenzendem Kaminzimmer gehört zum Herzstück dieses Hauses. Eine große, umlaufende Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen ungestörten Blick ins Grüne, ideal für sonnige Tage und laue Abende im Freien. Das Objekt verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können, sowie zwei Bäder, die jeweils direkt von den Schlafzimmern aus zugänglich sind. Die hochwertige Einbauküche, die mit erstklassigen Markengeräten und massiver Granit-Arbeitsplatte ausgestattet ist, erfüllt höchste Ansprüche und macht das Kochen zum Vergnügen. Sie ist einer der zentralen Treffpunkte des Hauses. Direkt angrenzend befindet sich das geräumige Esszimmer, das Platz für mindestens 8 Personen und somit gesellige Stunden bietet. Hinzu kommen zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten. Ein großer Tresorraum mit Sicherheitstür, der in der Vergangenheit als Galerie genutzt wurde, steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und sorgt für die sichere Aufbewahrung von wertvollen Gegenständen. Dieses Objekt bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Das Grundstück bietet durch seine Bepflanzung und Gestaltung einen uneinsehbaren Bereich, der maximale Privatsphäre garantiert. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design macht dieses Haus zu einer besonderen Immobilie, die durch ihre zahlreichen Vorzüge besticht. Eine Besichtigung dieses Hauses wird Ihnen die Gelegenheit bieten, sich persönlich von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Gelegenheit zu entdecken und freuen uns darauf, Ihnen das Objekt bei einem persönlichen Termin zu präsentieren.

CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan

## Dettagli dei servizi

- \* 261,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 696 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 2 innenliegende Garagen
- \* 6 Zimmer – davon 3 Schlafzimmer
- \* geräumige hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten und massiver Granit-Arbeitsplatte und angrenzendem Vorratsraum
- \* 2 Badezimmer
- \* geräumiges und helles Wohnzimmer mit separater Kaminecke
- \* Heizungsanlage neu in 2023
- \* eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna
- \* Tresorraum / Galerie mit Sicherheitstür und 3-fach Verriegelung
- \* Amerikanische Haus-Staubsauganlage
- \* diverse Einbau-Schränke aus Edelholz
- \* begehbare Kleiderschrank im Schlafzimmer
- \* zentrale Lautsprecheranlage
- \* neue Treppenlift-Anlage
- \* das Haus ist sofort verfügbar

**CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie besticht durch ihre außergewöhnlich ruhige und zugleich hervorragend angebundene Lage in Haan. In einer verkehrsberuhigten Wohngegend gelegen, bietet sie ein entspanntes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr. Gleichzeitig sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinische Einrichtungen, schnell erreichbar. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum idyllischen Ittertal, das zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder anderen sportlichen Aktivitäten in der Natur einlädt. Die weitläufigen Grünflächen und Wanderwege bieten eine perfekte Möglichkeit zur aktiven Erholung direkt vor der Haustür. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung lassen sich die umliegenden Großstädte wie Düsseldorf, Wuppertal und Köln innerhalb kürzester Zeit bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und all jene, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit urbaner Nähe verbinden möchten.

**CODICE OGGETTO: 25134003 - 42781 Haan – Haan**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25134003 - 42781 Haan – 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)