Haan

Exklusive Villa im Bauhausstil in erstklassiger Lage!

Objektnummer: 25134008



KAUFPREIS: 3.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1088 m²

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	25134008
Wohnfläche	ca. 380 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2019
Stellplatz	3 x Freiplatz, 6 x Tiefgarage

Kaufpreis	3.600.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 148 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	23.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

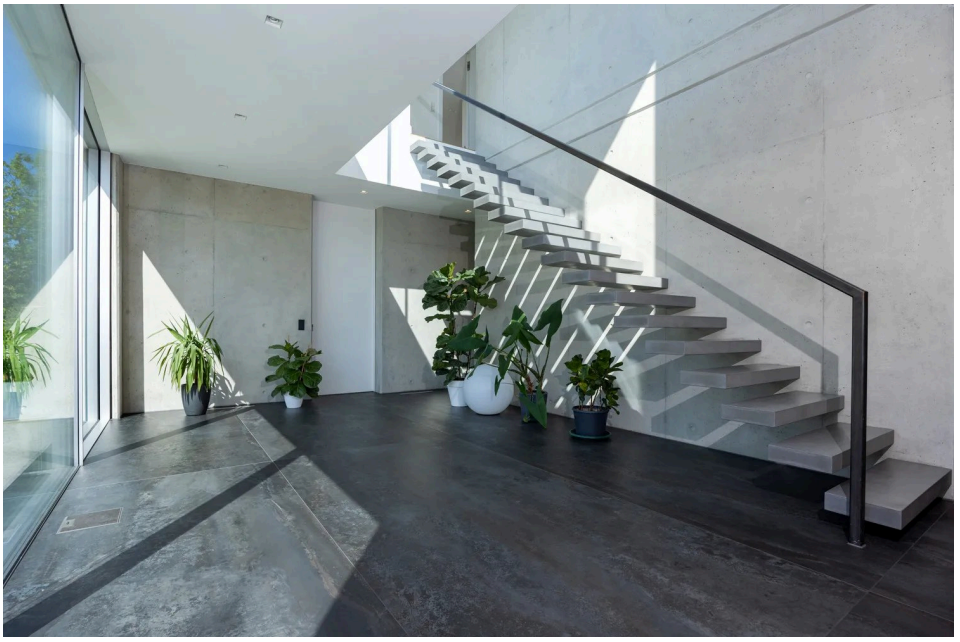
Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

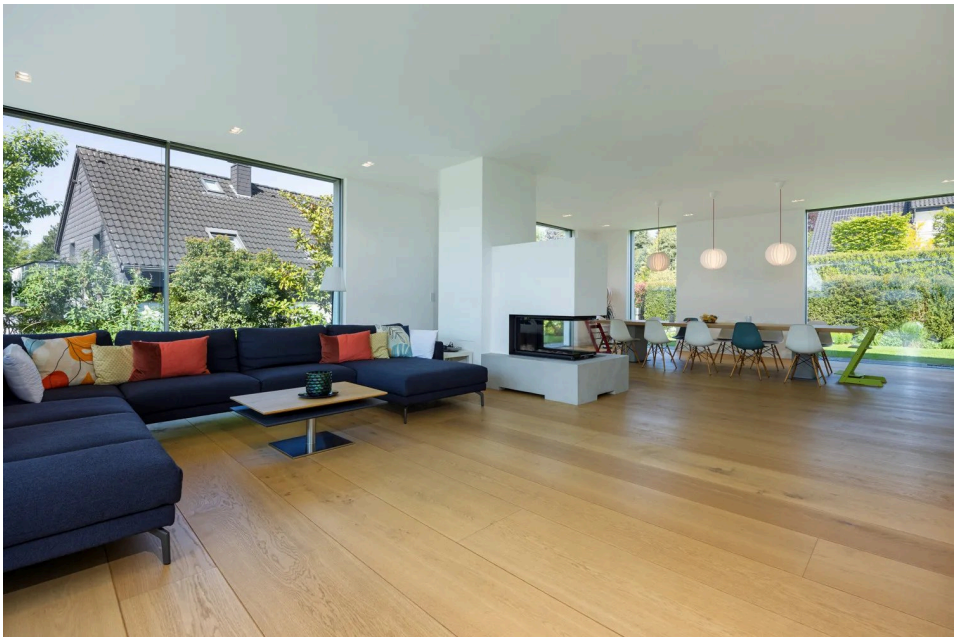
Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

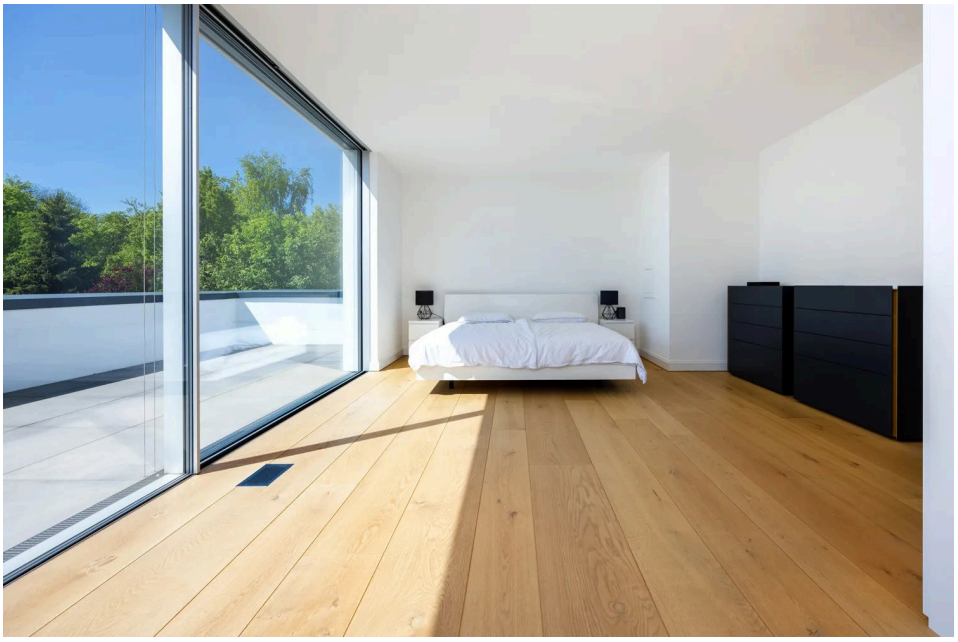
Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie





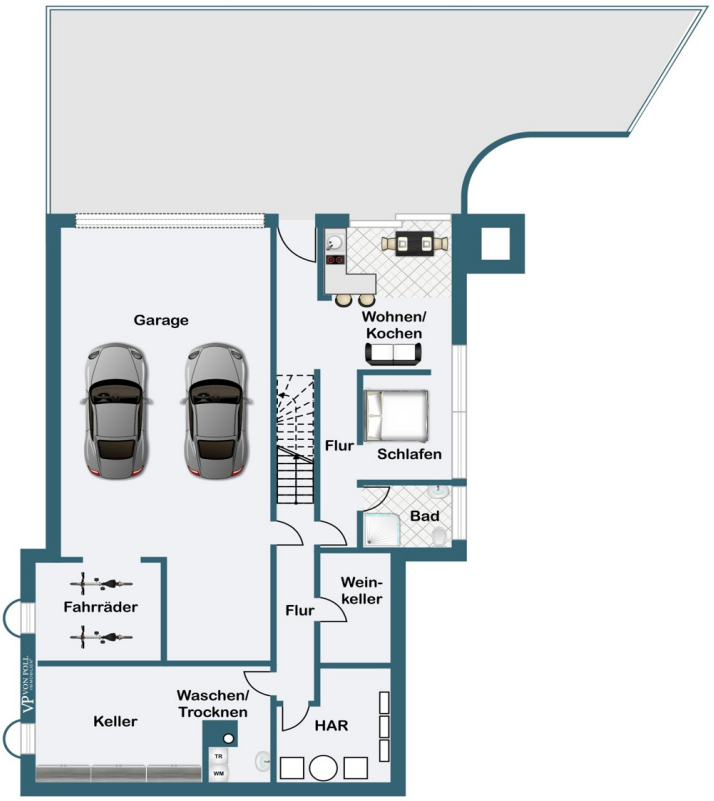
Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Die Immobilie

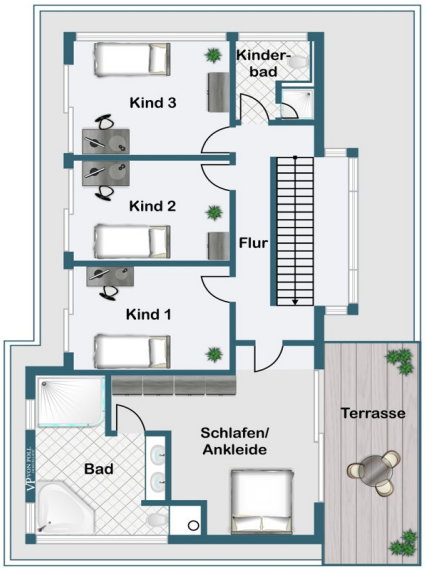


Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Grundrisse




WC
Vorberei-
tung
Gard.
Büro
Trh.
Flur
GS
KS
Kochen
Wohnen/
Essen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Diese moderne Villa, inklusive einer großen Einliegerwohnung, fertiggestellt im Jahr 2019, präsentiert sich auf einem ca. 1.088 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 380 m².
Diese neuwertige Immobilie mit außergewöhnlichem Design und hochwertigster Ausstattung begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung und technische Raffinessen.
Das lichtdurchflutete Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 3,00 Metern besticht durch bodentiefe Fenster der Marke Sky Frame, teilweise ausgestattet mit elektrischen Antrieben und ergänzt durch elektrische Jalousien im Raffstoredesign.
Raumhohe Schiebetüren im Erdgeschoss und raumhohe Türen im Obergeschoss sorgen für ein außergewöhnliches Raumgefühl sowie perfekte Blick- und Lichtachsen.
In der Villa befinden sich acht geräumige Zimmer, einschließlich fünf Schlafzimmer. Die drei stilvoll eingerichteten Badezimmer bieten höchsten Komfort und wurden mit extra langen und breiten Fliesen gestaltet.
Der Wohn-Essbereich ist durch einen eleganten Kamin unterteilt, der von drei Seiten durch Glasflächen einsehbar ist und somit eine angenehme Atmosphäre schafft.
Hochwertige Eichendielen, in fünf Meter Länge und extra Breite, unterstreichen das edle Ambiente des Hauses.
Die moderne Bulthaup Küche ist mit qualitativ hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Ein weiterer gastronomischer Höhepunkt ist der hauseigene Weinkeller.
Das klimafreundliche Energiekonzept der Villa wird durch eine Erdwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Fußbodenheizung unterstützt. Eine zentrale Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Zudem verfügt die Immobilie über ein smartes KNX-Bus-System für eine komfortable Steuerung der Haustechnik.
Ein herausragendes Merkmal dieser Villa ist die beheizte Tiefgarage mit sechs PKW-Stellplätzen sowie drei zusätzlichen Außenstellplätzen. Für Gäste oder Personal steht eine separate Einliegerwohnung mit zwei Räumen, Einbauküche und Bad zur Verfügung, die über einen eigenen Eingang zu erreichen ist.
Die Immobilie erfüllt allerhöchste Ansprüche an Wohnqualität und Energieeffizienz und eignet sich hervorragend für Familien oder anspruchsvolle Individualisten, die Wert auf exklusives Wohnen legen.
Die Wohnlage bietet gute Anbindungen und eine ruhige, aber zentrale Wohngegend.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, um sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot zu überzeugen.

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

- bodentiefe Fenster von der Firma Sky Frame, teilweise mit elektrischen Antrieben
- elektrische Jalousien außen im Raffstoredesign
- raumhohe Schiebetüren im Erdgeschoss, raumhohe Türen im Obergeschoss
- Raumhöhen: Erdgeschoss 3,00 Meter, Obergeschoss 2,70 Meter
- zentrale Lüftungsanlage
- extra lange und breite Fliesen
- Parkettböden: Eichendielen gebeizt, 5 Meter Länge, extra breit
- PV Anlage
- Erdwärmepumpe
- smart home
- KNX Bus-System
- beheizte Tiefgarage mit 6 PKW Stellplätzen
- 3 PKW Außenstellplätze
- Weinkeller
- 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Einbauküche, Bad und separatem Eingang
- sehr hochwertige Bulthaup Premiumküche
- Kamin mit 3 Glasbereichen im Wohn-Essbereich als Raumteiler
- Gasanschluss liegt im Haus

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Alles zum Standort

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 Düsseltal (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.

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 23.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25134008 - 42781 Haan

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com