Haan

Exclusive Bauhaus-style villa in a prime location!

Property ID: 25134008



PURCHASE PRICE: 3.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 380 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1088 m^2

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

At a glance

Property ID	25134008
Living Space	ca. 380 m²
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2019
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 6 x Underground car park

Purchase Price	3.600.000 EUR
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 148 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	17.05.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	23.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

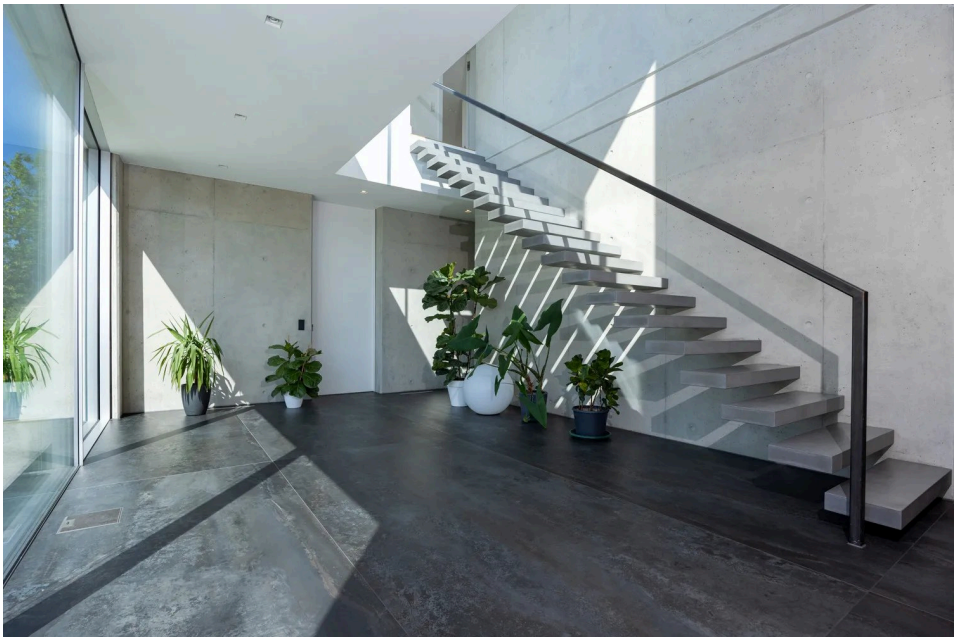
The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

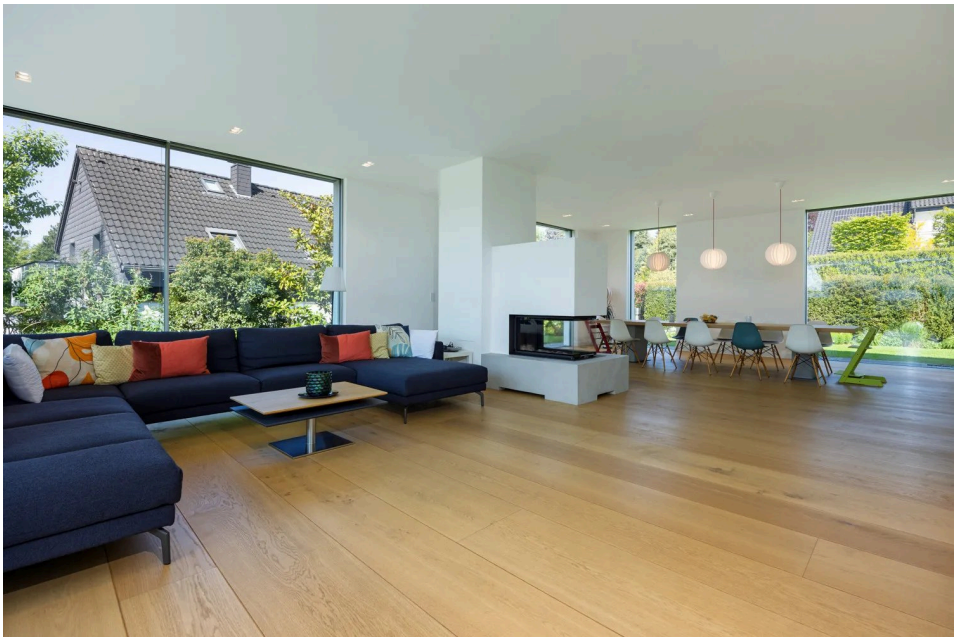
The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

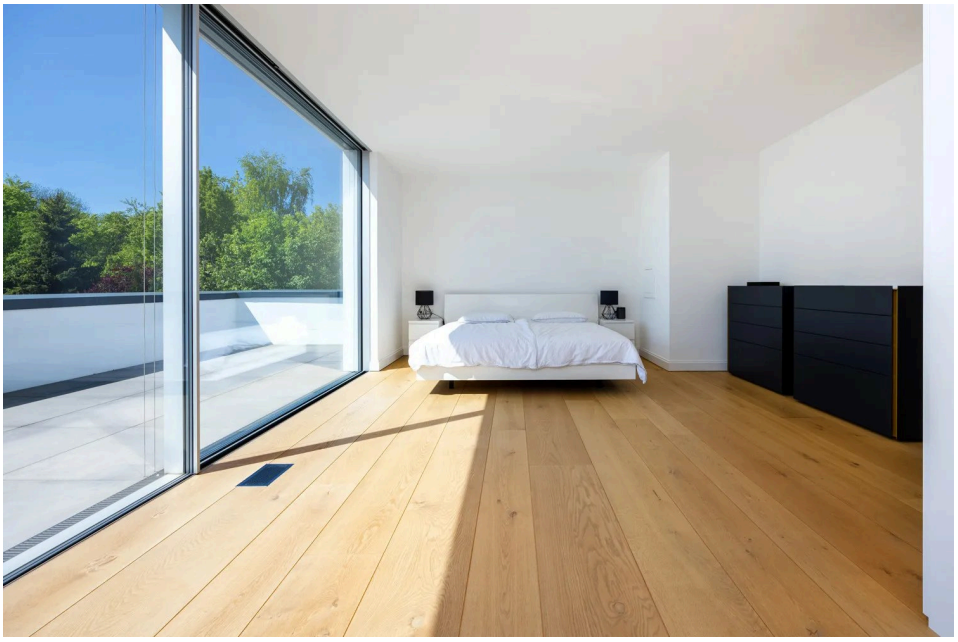
The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property





Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property





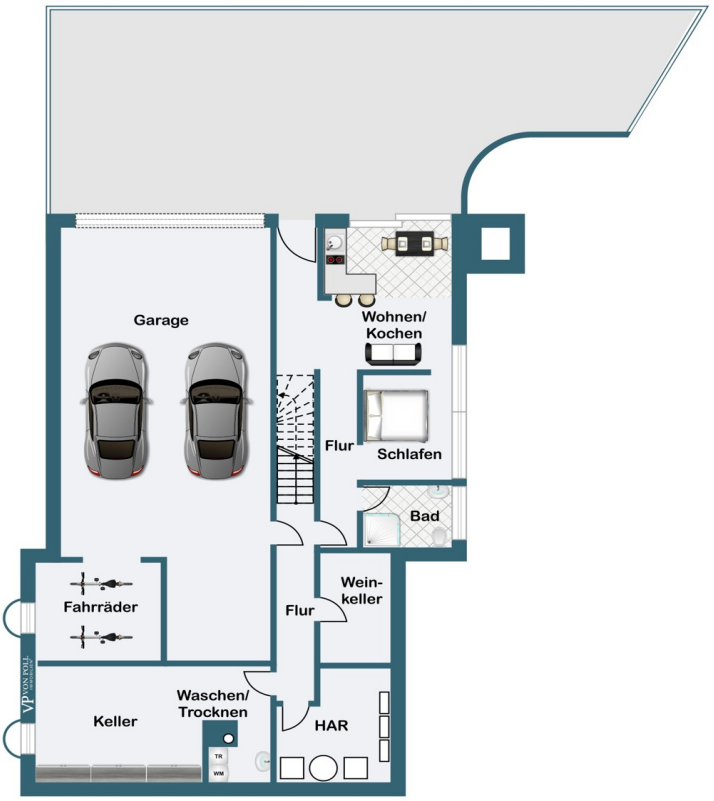
Property ID: 25134008 - 42781 Haan

The property

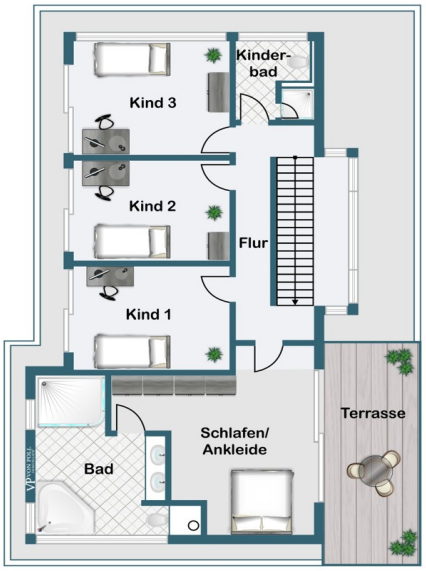


Property ID: 25134008 - 42781 Haan

Floor plans




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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

A first impression

This modern villa, including a large self-contained apartment, was completed in 2019 and sits on a plot of approximately 1,088 m², offering a living area of around 380 m². This nearly new property, with its exceptional design and top-quality finishes, impresses with its generous layout and sophisticated technology. The light-filled ground floor, with its 3.00-meter ceiling height, features floor-to-ceiling Sky Frame windows, some equipped with electric openers and complemented by electric Venetian blinds. Floor-to-ceiling sliding doors on the ground floor and floor-to-ceiling doors on the upper floor create an exceptional sense of space and perfect sightlines and natural light. The villa comprises eight spacious rooms, including five bedrooms. The three stylishly appointed bathrooms offer maximum comfort and feature extra-long and wide tiles. The living and dining area is divided by an elegant fireplace, visible from three sides through glass panels, creating a pleasant ambiance. High-quality oak floorboards, five meters long and extra wide, underscore the sophisticated atmosphere of the house. The modern Bulthaup kitchen is equipped with high-quality appliances and offers ample space for culinary creativity. Another highlight is the private wine cellar. The villa's climate-friendly energy concept is supported by a geothermal heat pump, a photovoltaic system, and underfloor heating. A central ventilation system ensures a comfortable indoor climate. The property also features a smart KNX bus system for convenient control of the building technology. A standout feature of this villa is the heated underground garage with six parking spaces and three additional outdoor parking spaces. A separate two-room apartment with a fitted kitchen and bathroom, accessible via its own entrance, is available for guests or staff. The property meets the highest standards of living comfort and energy efficiency and is ideally suited for families or discerning individuals who value exclusive living. The location offers excellent transport links and a quiet yet central residential area. Please contact us for further information or to arrange a viewing appointment to experience this unique property for yourself.

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

Details of amenities

- 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

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

All about the location

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.

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

Other information

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.

Property ID: 25134008 - 42781 Haan

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com