Haan

Villa exclusive de style Bauhaus dans un emplacement de premier choix !

CODE DU BIEN: 25134008



PRIX D'ACHAT: 3.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1088 m^2

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134008
Surface habitable	ca. 380 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2019
Place de stationnement	3 x surface libre, 6 x Parking souterrain

Prix d'achat	3.600.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 148 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.05.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	23.4 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

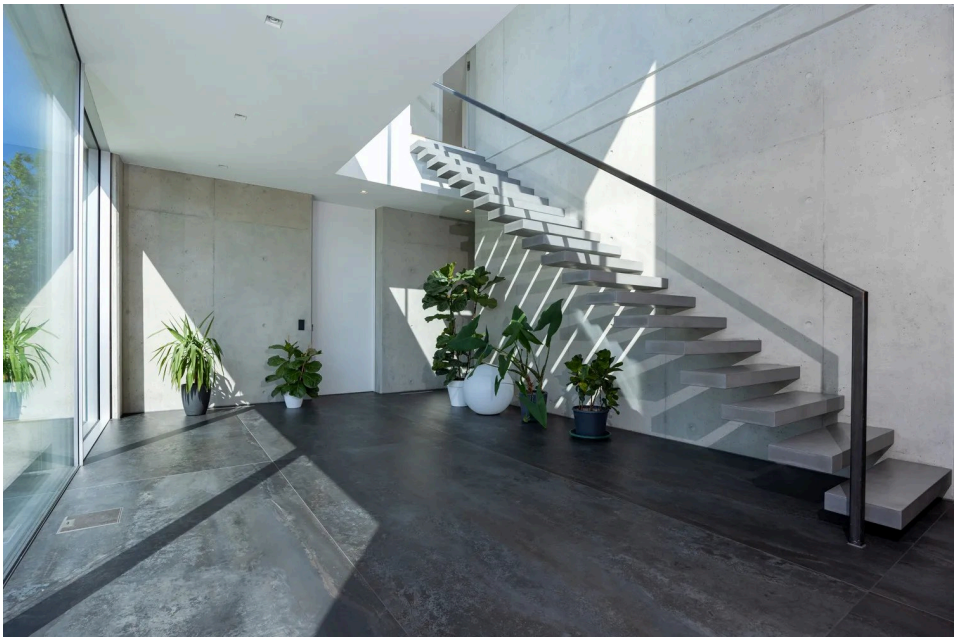
La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

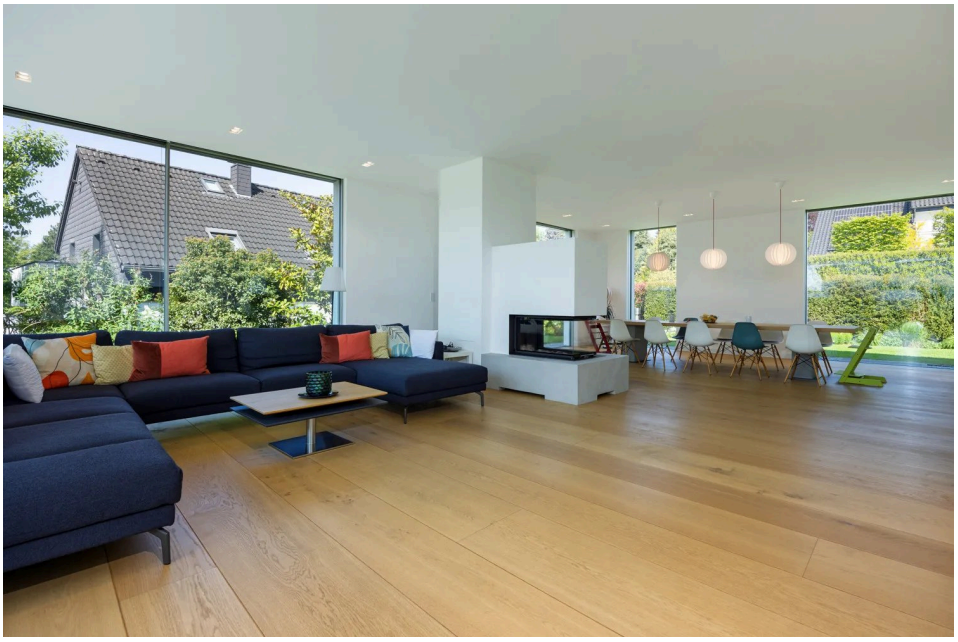
La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

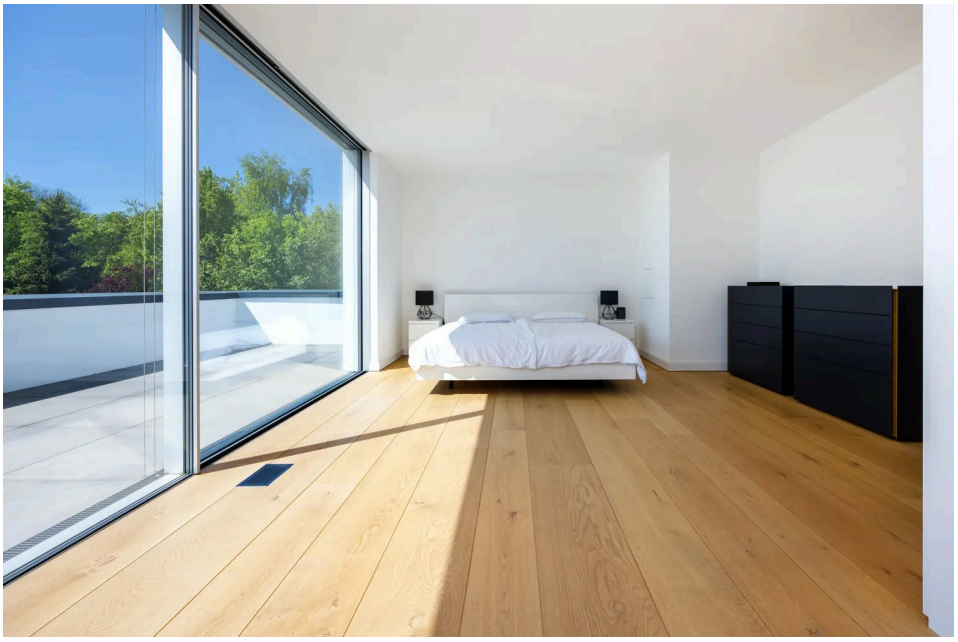
La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété





CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété





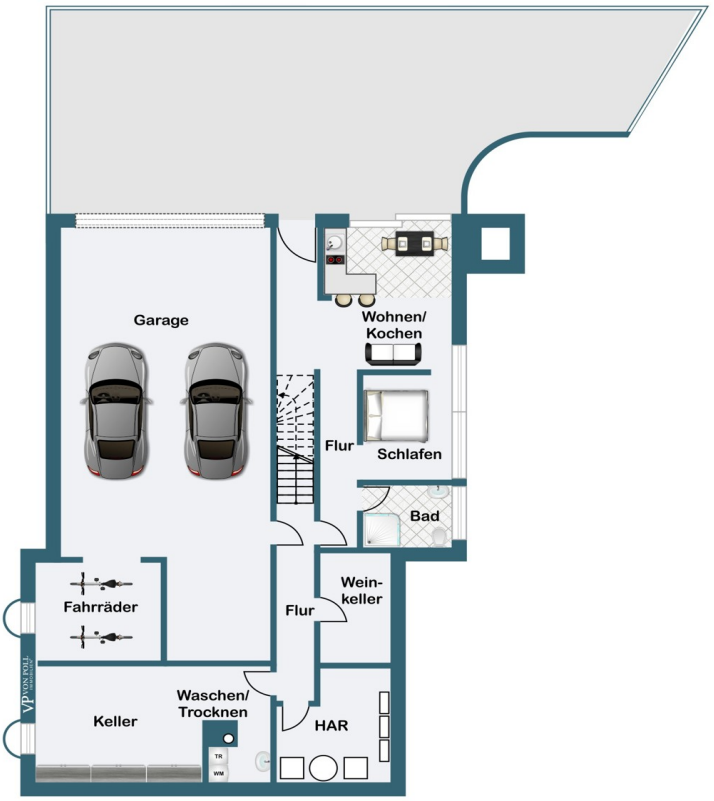
CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

La propriété

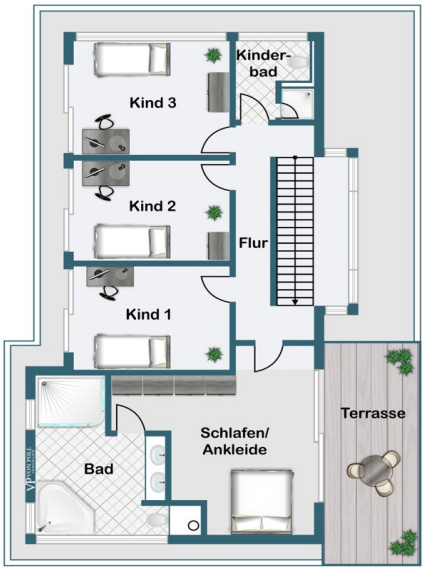


CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Une première impression

Cette villa moderne, comprenant un grand appartement indépendant, a été achevée en 2019 et se dresse sur un terrain d'environ 1 088 m², offrant une surface habitable d'environ 380 m². Ce bien quasi neuf, au design exceptionnel et aux finitions haut de gamme, impressionne par son agencement généreux et sa technologie de pointe. Le rez-de-chaussée, baigné de lumière grâce à sa hauteur sous plafond de 3 mètres, est doté de baies vitrées Sky Frame, dont certaines sont équipées d'ouvre-fenêtres électriques et complétées par des stores vénitiens électriques. Les baies vitrées coulissantes du rez-de-chaussée et les portes-fenêtres de l'étage créent une sensation d'espace exceptionnelle, des perspectives parfaites et une luminosité naturelle optimale. La villa comprend huit pièces spacieuses, dont cinq chambres. Les trois salles de bains élégantes offrent un confort maximal et sont carrelées de carreaux extra-longs et extra-larges. Le salon et la salle à manger sont séparés par une cheminée élégante, visible de trois côtés à travers des panneaux de verre, créant une ambiance chaleureuse. Un parquet en chêne massif de cinq mètres de long et extra-large souligne l'atmosphère raffinée de la maison. La cuisine moderne Bulthaup est équipée d'appareils haut de gamme et offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. La cave à vin privée est un autre atout majeur. Le concept énergétique respectueux de l'environnement de la villa repose sur une pompe à chaleur géothermique, un système photovoltaïque et un chauffage au sol. Un système de ventilation centralisé assure un confort thermique optimal. La propriété est également dotée d'un système domotique KNX pour une gestion aisée des technologies du bâtiment. Un garage souterrain chauffé de six places et trois places de parking extérieures supplémentaires constituent un atout exceptionnel de cette villa. Un appartement indépendant de deux pièces, avec cuisine équipée et salle de bains, accessible par sa propre entrée, est disponible pour les invités ou le personnel. Cette propriété répond aux plus hautes exigences en matière de confort et d'efficacité énergétique et est idéale pour les familles ou les personnes exigeantes recherchant un cadre de vie exclusif. Son emplacement, au calme et en plein centre-ville, bénéficie d'excellentes liaisons de transport. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite et découvrir cette propriété unique.

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25134008 - 42781 Haan

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Guido Gerressen

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com