Haan

Esclusiva villa in stile Bauhaus in posizione privilegiata!

Codice oggetto: 25134008



PREZZO D'ACQUISTO: 3.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1088 m^2

Codice oggetto: 25134008 - 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: 25134008 - 42781 Haan

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25134008
Superficie netta	ca. 380 m²
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 6 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	3.600.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 148 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	17.05.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	23.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

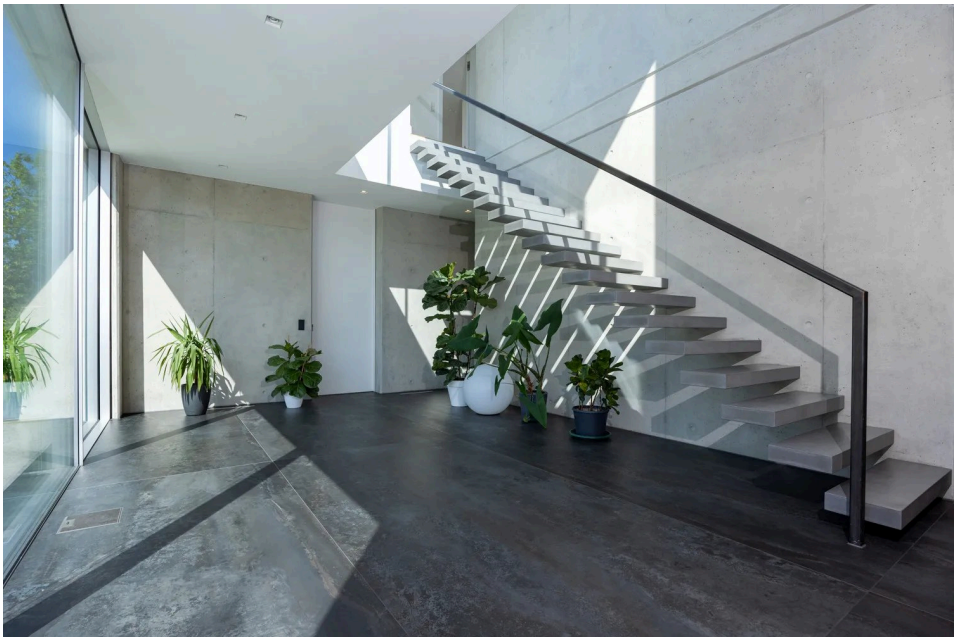
La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

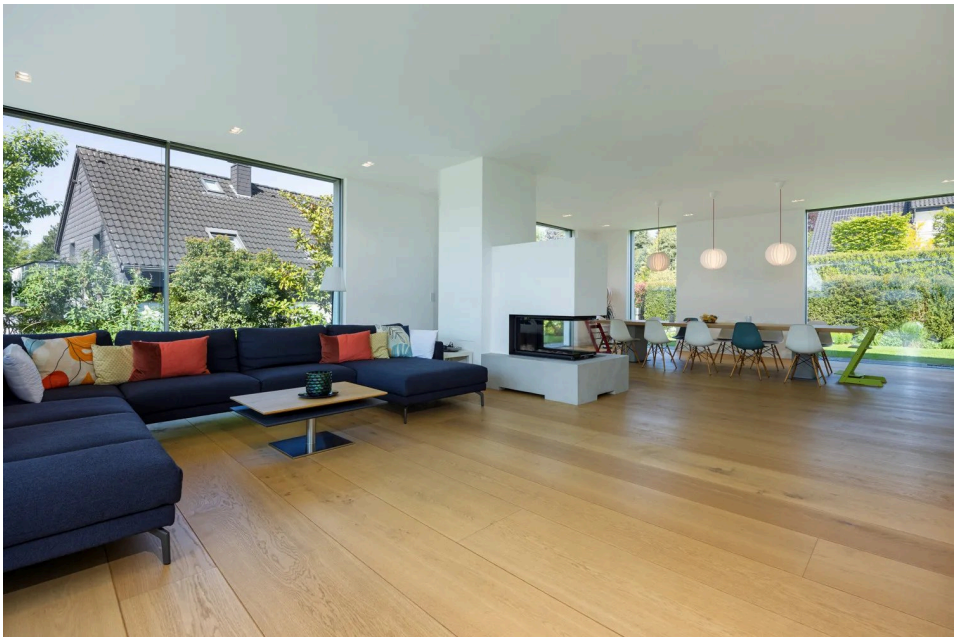
La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

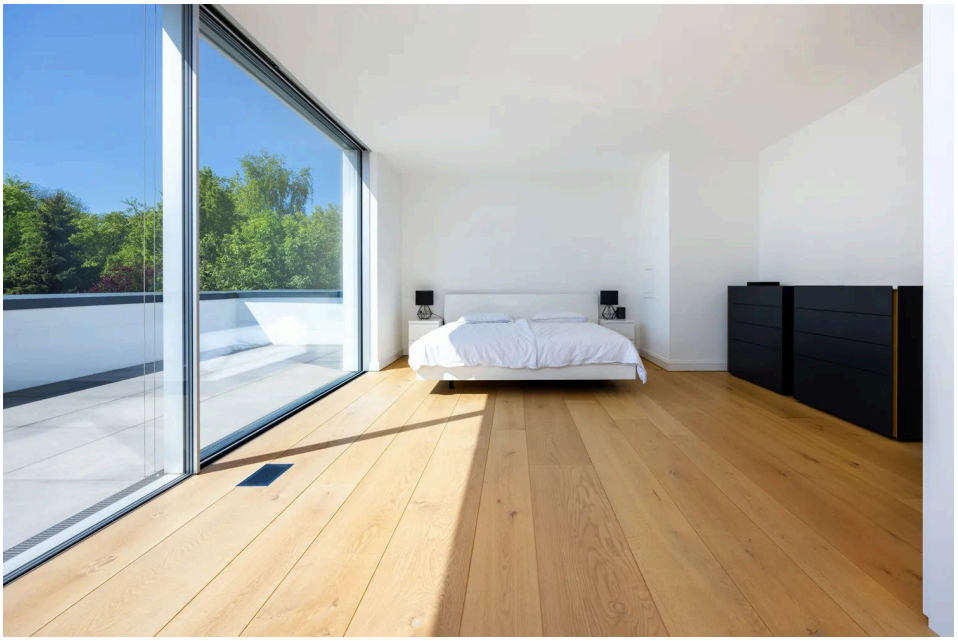
La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà





Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà





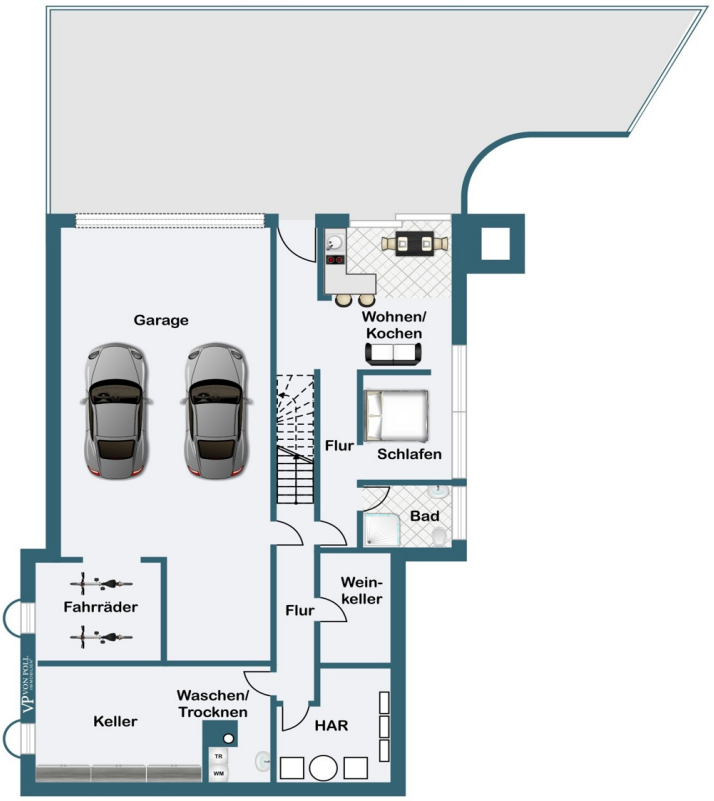
Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

La proprietà

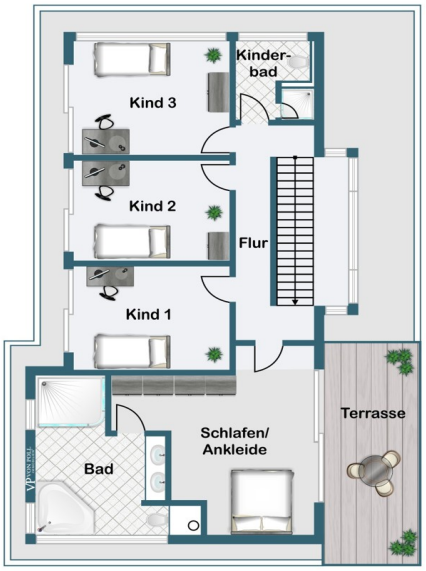


Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

Planimetrie




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



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: 25134008 - 42781 Haan

Una prima impressione

Questa moderna villa, che comprende un ampio appartamento indipendente, è stata completata nel 2019 e sorge su un terreno di circa 1.088 m², offrendo una superficie abitabile di circa 380 m². Questa proprietà quasi nuova, con il suo design eccezionale e le finiture di alta qualità, colpisce per la sua generosa disposizione e la tecnologia sofisticata. Il luminoso piano terra, con un'altezza del soffitto di 3 metri, è dotato di finestre Sky Frame a tutta altezza, alcune dotate di apertura elettrica e completate da veneziane elettriche. Le porte scorrevoli a tutta altezza al piano terra e le porte a tutta altezza al piano superiore creano un'eccezionale sensazione di spazio, con viste perfette e luce naturale. La villa comprende otto ampie stanze, di cui cinque camere da letto. I tre bagni elegantemente arredati offrono il massimo comfort e sono dotati di piastrelle extra lunghe e larghe. La zona giorno e la sala da pranzo sono divise da un elegante camino, visibile da tre lati attraverso pannelli di vetro, che crea un'atmosfera piacevole. Il pavimento in rovere di alta qualità, lungo cinque metri e extra largo, sottolinea l'atmosfera sofisticata della casa. La moderna cucina Bulthaup è dotata di elettrodomestici di alta qualità e offre ampio spazio per la creatività culinaria. Un altro punto forte è la cantina privata. Il concetto energetico a basso impatto ambientale della villa è supportato da una pompa di calore geotermica, un impianto fotovoltaico e il riscaldamento a pavimento. Un sistema di ventilazione centralizzato garantisce un clima interno confortevole. La proprietà dispone inoltre di un sistema bus KNX intelligente per un comodo controllo della tecnologia dell'edificio. Una caratteristica distintiva di questa villa è il garage sotterraneo riscaldato con sei posti auto e tre ulteriori posti auto esterni. Un appartamento bilocale separato con cucina attrezzata e bagno, accessibile tramite ingresso indipendente, è a disposizione degli ospiti o del personale. La proprietà soddisfa i più elevati standard di comfort abitativo ed efficienza energetica ed è ideale per famiglie o persone esigenti che apprezzano la vita esclusiva. La posizione offre ottimi collegamenti di trasporto e una zona residenziale tranquilla ma centrale. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per visitare questa proprietà unica.

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25134008 - 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 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.

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25134008 - 42781 Haan

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com