Haan

# Exklusives Wohnen im Haaner Musikantenviertel – 137 m² voller Wohnqualität, Licht & Ruhe

*Objektnummer: 26134012*




MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan


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

Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26134012 |
| Wohnfläche | ca. 137 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.400 EUR |
| Nebenkosten | 500 EUR |
| Wohnungstyp | Souterrain |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 28 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 10.10.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 159.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Die Immobilie





Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Die Immobilie





Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Die Immobilie





Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Die Immobilie





Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Die Immobilie





Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Grundrisse




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: 26134012 - 42781 Haan

# Ein erster Eindruck

Ein privater Rückzugsort mit Gartenambiente – großzügiges Wohnen in exklusiver Lage des Haaner Musikantenviertels

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung bietet ein Wohnkonzept für Menschen, die nach einem anspruchsvollen Tag Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein hochwertiges Lebensumfeld legen. In einer der begehrtesten Wohnlagen Haans gelegen, verbindet die Immobilie auf rund 137 m² Wohnfläche großzügige Raumgestaltung mit einer besonderen Atmosphäre der Entschleunigung.

Die Hanglage des gepflegten Wohnhauses schafft eine außergewöhnliche Wohnsituation: Die Wohnung öffnet sich zum eigenen Gartenbereich und vermittelt das Gefühl eines privaten Refugiums. Der nach Süden ausgerichtete Außenbereich erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise und bietet einen geschützten Ort zum Abschalten, Verweilen und Genießen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt dieser besonderen Immobilie. Bodentiefe Fensterelemente sorgen hier für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innenraum und Garten. Die Verbindung aus Weite, Tageslicht und Blick ins Grüne verleiht diesem Bereich eine besondere Wohnqualität.

Der durchdachte Grundriss umfasst neben dem repräsentativen Wohnbereich zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafbereich, hochwertiges Arbeitszimmer oder privater Rückzugsraum nutzen lassen. Das gepflegte Badezimmer ergänzt das stimmige Raumkonzept und unterstreicht den komfortablen Charakter der Wohnung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre ruhige Atmosphäre sowie die besondere Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern vor allem Lebensqualität.

Diese Gartenwohnung richtet sich an anspruchsvolle Einzelpersonen oder Paare, die einen stilvollen Wohnort mit hoher Privatsphäre suchen – einen persönlichen Rückzugsort, der den Kontrast zum dynamischen Berufsalltag schafft und gleichermaßen Ruhe, Komfort und Wertigkeit vermittelt.

Sollte dieses besondere Wohnangebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, sich im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor Ort selbst von der besonderen Atmosphäre dieser

Gartenwohnung, der großzügigen Raumgestaltung und dem außergewöhnlichen Wohnumfeld zu überzeugen.

**Hinweis zum Vermietungsverfahren**

Im Interesse der Eigentümerin erfolgt die Auswahl der künftigen Mietpartei mit der gebotenen Sorgfalt. Bei ernsthaftem Mietinteresse bitten wir daher im Anschluss an die Besichtigung um die Vorlage der üblichen Bonitäts- und Einkommensnachweise. Hierzu zählen insbesondere eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft, eine aktuelle SCHUFA-Bonitätsauskunft oder ein gleichwertiger Bonitätsnachweis, Einkommensnachweise der letzten drei Monate bzw. entsprechende Nachweise bei selbstständiger Tätigkeit sowie ein Identitätsnachweis zur Einsichtnahme. Selbstverständlich werden sämtliche personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zwecke der Vermietungsprüfung verarbeitet und unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt.

Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen der Gartenstadt Haan – im renommierten Musikantenviertel. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch repräsentative Einfamilienhäuser, stilvolle Villen sowie großzügige, gepflegte Grundstücke aus und genießt seit jeher einen hervorragenden Ruf. Ruhige Anliegerstraßen mit Tempo-30-Regelung und eine angenehme, niveauvolle Nachbarschaft verleihen diesem Quartier eine besondere Wohnqualität und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der historische Stadtkern von Haan mit seinen charakteristischen Fachwerk- und Schieferhäusern, einer ausgezeichneten Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, gehobener Gastronomie, Cafés sowie Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Verbindung aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen macht diese Lage besonders attraktiv.

Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten Ittertal und Neandertal. Weitläufige Spazier- und Radwege sowie eine reizvolle Naturlandschaft bieten einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohnlage.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Der Bahnhof Haan sowie Bushaltestellen befinden sich in komfortabler Reichweite. Über die nahe gelegenen Autobahnen A46 und A3 sind Düsseldorf, Wuppertal, Köln sowie das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet schnell und bequem erreichbar.

Die Kombination aus einer ruhigen Premium-Wohnlage, hochwertiger Nachbarschaft, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diese Adresse zu einer der begehrtesten Wohnlagen Haans – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil, Ruhe und eine erstklassige Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26134012 - 42781 Haan

# Sonstige Angaben

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: 26134012 - 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