Haan

Wohnen mit Lebensqualität – Gepflegtes Familienhaus in ruhiger, naturnaher Lage

Objektnummer: 26134013



KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 162 m²

Objektnummer: 26134013 - 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: 26134013 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	26134013
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	51.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

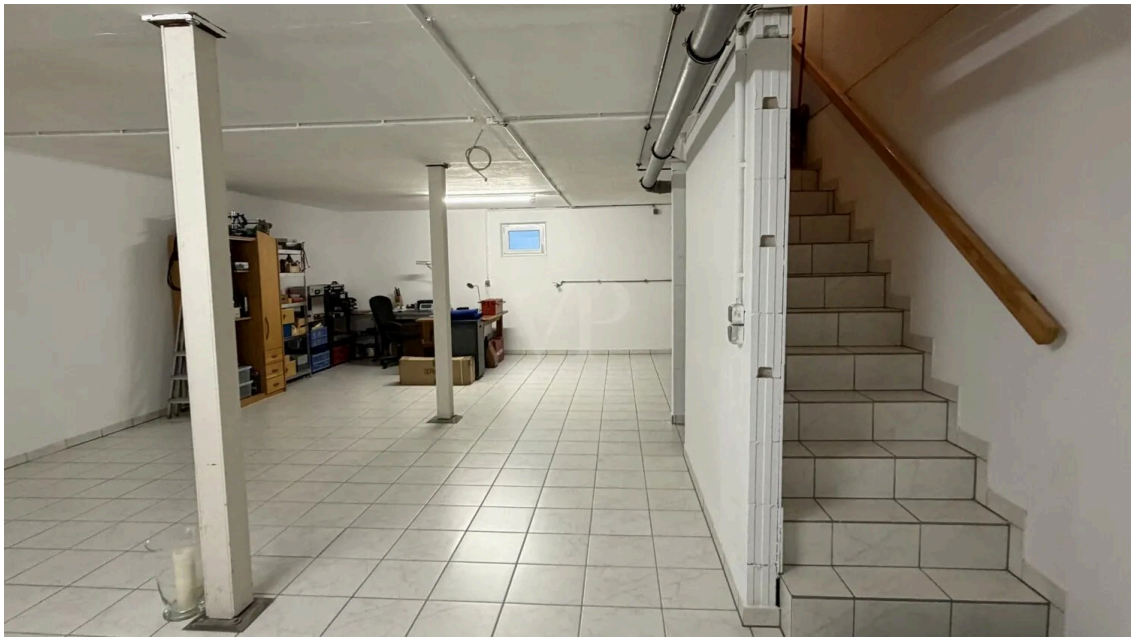
Die Immobilie





Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

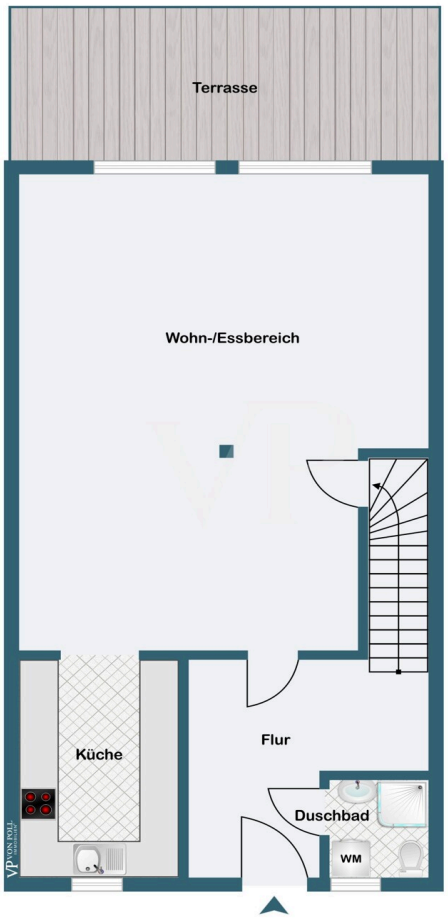
Die Immobilie

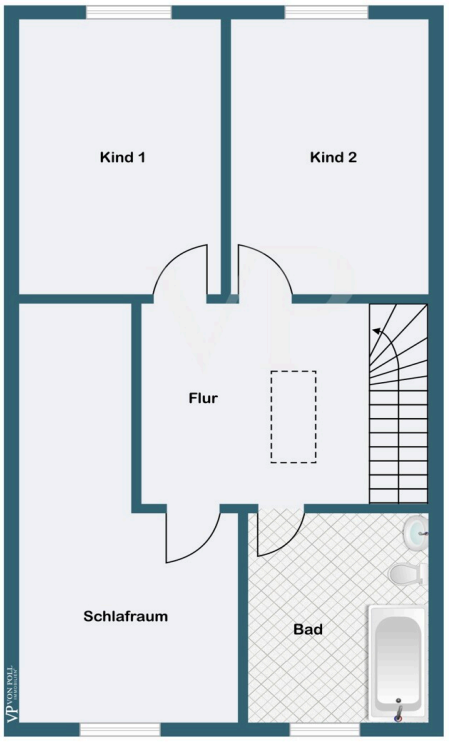


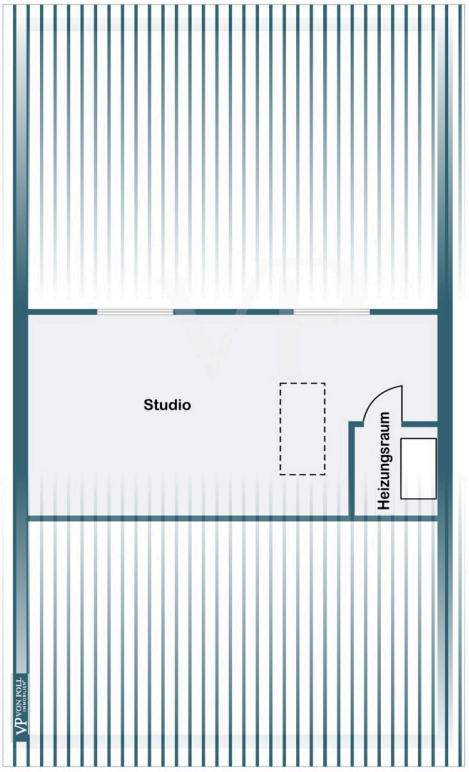


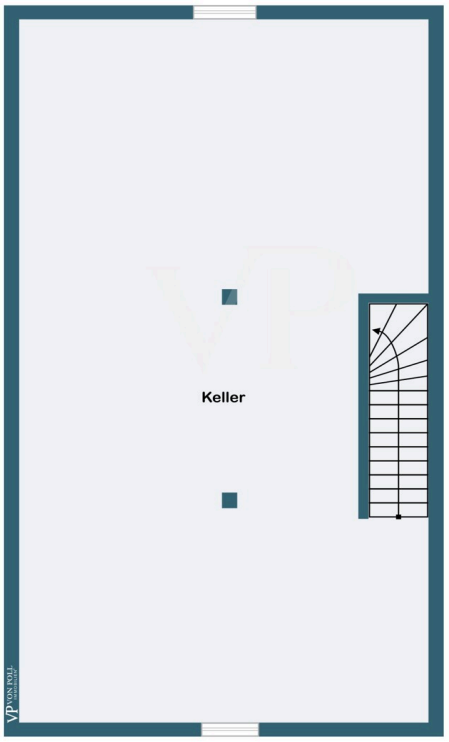
Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Grundrisse




Kind 1
Kind 2
Flur
Schlafraum
Bad


Studio
Heizungsraum



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: 26134013 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause – stilvoll wohnen in naturnaher Umgebung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2000 vereint zeitlose Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und einen außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand zu einem Zuhause, das auf Anhieb begeistert.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem ca. 162 m² großen Grundstück bietet es den idealen Rahmen für Familien, Paare oder alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen. Die sonnige Südwest-Ausrichtung sorgt bis in die Abendstunden für eine angenehme Lichtstimmung und lädt dazu ein, Garten und Terrasse in vollen Zügen zu genießen. Eingebettet in eine grüne, familienfreundliche Nachbarschaft verbindet das Haus naturnahes Wohnen mit einer Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Als Niedrigenergiehaus in hochwertiger Holzbauweise der renommierten Firma Rosenthal Haus errichtet, verbindet die Immobilie energieeffizientes und behagliches Wohnen mit einer substanzstarken Konstruktion. Die bewährte Holzbauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima und steht für einen nachhaltigen, zukunftsorientierten Wohnansatz. Ein massiv gegossener Betonkeller sowie massive Geschossdecken aus Beton verleihen dem Haus zusätzliche Stabilität, Langlebigkeit und hohen Schallschutz. So verbindet sich die Natürlichkeit und Energieeffizienz der Holzbauweise mit der Solidität massiver Bauteile.

Der hervorragende Pflegezustand ohne Sanierungsstau ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses – ideal für gemeinsames Familienleben und gesellige Abende. Die angrenzende Küche fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit kurzen Wegen im Alltag.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern insbesondere Familien den Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist der ausgebaute Spitzboden. Ob Hobbyraum, Arbeitsbereich oder großzügige Abstellfläche – er eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 15 m². Der Bereich ist nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche enthalten, erweitert das

Platzangebot jedoch sinnvoll.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage im nahe gelegenen Garagenhof sowie einen Pkw-Stellplatz. Damit stehen komfortable Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste zur Verfügung.

Auch das Wohnumfeld überzeugt: Ruhig gelegen und von viel Grün umgeben, genießen Sie ein entspanntes Wohngefühl mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Radwege befinden sich praktisch vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Immobilie wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt, kann jedoch nach Absprache übernommen werden. So lässt sich der Einzug flexibel und ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen planen.

Dieses Haus vereint eine familienfreundliche Raumaufteilung, einen ausgezeichneten Pflegezustand, eine besondere und nachhaltige Bauweise sowie eine attraktive Wohnlage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter, das Ihnen und Ihrer Familie über viele Jahre hinweg ein behagliches und wertbeständiges Zuhause bieten kann.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

* Reihenmittelhaus Baujahr 2000 - Niedrigenergiehaus!
* Energieklasse B
* ca. 162 qm Grundstück in Süd-West-Ausrichtung
* ca. 120 qm Wohnfläche
* 4 Zimmer - davon 1 großer Wohn- & Essbereich im Erdgeschoss
* 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
* 2 Badezimmer
* Küche
* 1 zusätzlicher ausgebauter Raum im Spitzboden (nicht in der Wohnfläche enthalten) mit 15 m²
* 1 Garage - diese befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie in einem kleinen Garagenhof
* 1 PKW Stellplatz
* Das Haus wird derzeit durch die Eigentümer bewohnt, kann aber nach Vereinbarung übernommen werden

Objektnummer: 26134013 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Haans und vereint auf ideale Weise Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ein Ort, an dem sich Familien ebenso wohlfühlen wie Paare und Menschen, die ein entspanntes Wohnambiente schätzen.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Haaner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Dank der guten Anbindung an die Autobahnen A3, A46 und A59 sind auch Düsseldorf, Köln, Wuppertal und das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet schnell zu erreichen.

Diese Lage überzeugt durch ihre seltene Kombination aus naturnahem, familienfreundlichem Wohnen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Ruhe genießen möchten, ohne auf eine ausgezeichnete Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26134013 - 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: 26134013 - 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