Haan

Ein Zuhause mit Perspektive: Freistehendes Familienhaus mit großem Grundstück und Zukunftspotenzial

Objektnummer: 26134014



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1215 m²

Objektnummer: 26134014 - 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: 26134014 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	26134014
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185.67 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Die Immobilie





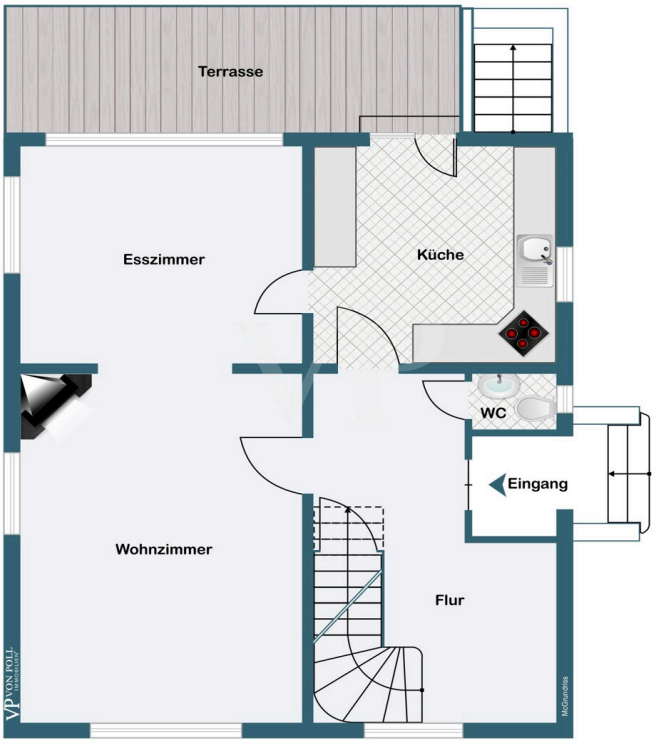
Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

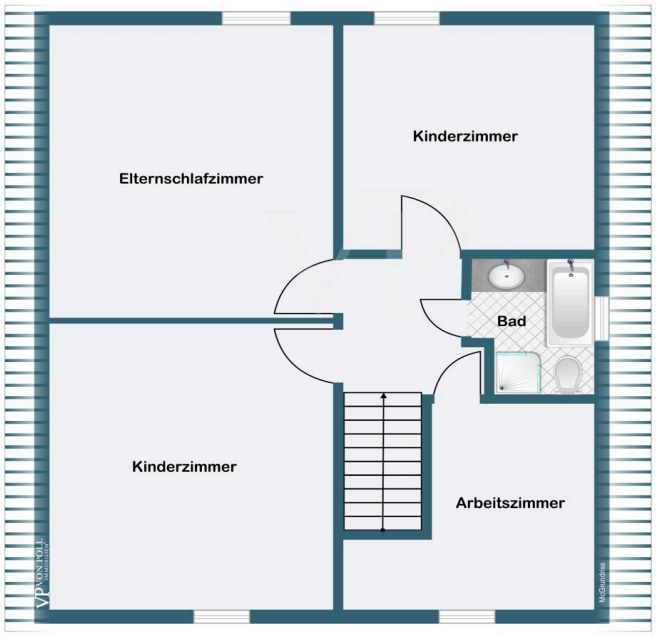
Die Immobilie

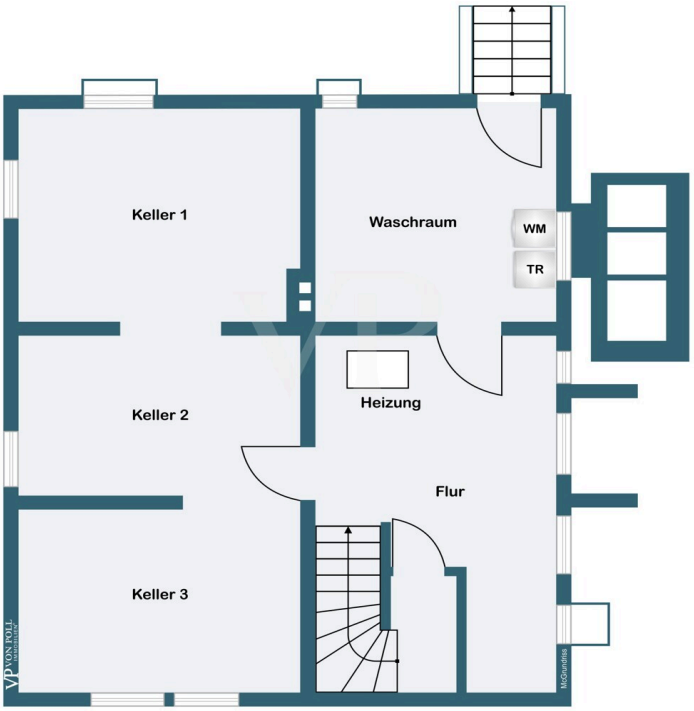


Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Grundrisse




Elternschlafzimmer
Kinderzimmer
Bad
Kinderzimmer
Arbeitszimmer



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: 26134014 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Perspektive

Freistehendes Familienhaus auf außergewöhnlichem Grundstück

1.215 m² Grundstück · großzügiger Garten · individuelle bauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Dezent im Auftritt, außergewöhnlich in seinen Möglichkeiten: Dieses freistehende Einfamilienhaus in Haaner Thienhausen verbindet gewachsene Wohnqualität mit einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück – eine Kombination, die im Umfeld der Ballungsräume Düsseldorf und Köln nur selten zu finden ist.

Auf ca. 1.215 m² bietet das Anwesen viel Privatsphäre, Sonne und Raum für die Familie. Zugleich eröffnet das Grundstück interessante Perspektiven für eine individuelle bauliche Weiterentwicklung.

Ein Rückzugsort, der einen wohltuenden Kontrast zum hektischen Berufsalltag schafft und dennoch die wichtigen Zentren der Region gut erreichbar hält.

Privatsphäre und Freiraum

Die eigentliche Größe dieses Anwesens zeigt sich hinter dem Haus. Dort eröffnet sich ein weitläufiger, sonniger Garten mit idealer Süd-West-Ausrichtung, der dem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht.

Geschützt vom Straßenraum entsteht hier ein privates Refugium für die schönen Seiten des Lebens: entspannte Stunden auf der Terrasse, gemeinsame Zeit mit der Familie, Raum für Kinder und Gäste oder einfach der Rückzug ins Grüne nach einem langen Arbeitstag.

Der Garten ist weit mehr als eine großzügige Außenfläche. Er bildet den ruhigen Mittelpunkt des Anwesens und verleiht ihm jene besondere Qualität, die sich kaum in Quadratmetern messen lässt.

Behaglichkeit mit Raum für die Familie

Auf ca. 116 m² Wohnfläche erwarten Sie fünf gut geschnittene Zimmer auf zwei Ebenen. Drei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich bieten viel Raum für Familien, Arbeiten und Gäste.

Eine helle Diele empfängt Sie im Erdgeschoss und führt in die Küche sowie den Wohn- und Essbereich. Hier sorgt ein Kamin für behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen schenken viel Tageslicht und schaffen zugleich einen schönen Bezug zum Garten. Sämtliche Fenster verfügen über Jalousien.

Von der Küche gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Eine elektrische Markise schafft angenehmen Schatten und verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Garten.

Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet; ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt den Wohnkomfort.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen, ergänzt durch weiteren Stauraum im Spitzboden. Eine Garage und drei weitere Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

Raum für persönliche Visionen

Eine besondere Qualität dieser Immobilie liegt in ihrer Zukunftsperspektive. Das außergewöhnlich große Grundstück bietet viel privaten Freiraum und zugleich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle bauliche Weiterentwicklung. Das vorhandene Baufenster ist bislang nicht annähernd ausgeschöpft; entsprechende Planungen verdeutlichen das Potenzial, die Wohnsituation im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten an zukünftige Bedürfnisse anzupassen.

Ob zusätzliche Wohnfläche, großzügigere private Bereiche oder ein repräsentatives Homeoffice – hier besteht die Freiheit, das Zuhause mit den eigenen Lebensvorstellungen wachsen zu lassen.

Ein Rückzugsort mit Perspektive

Dieses Anwesen verbindet Privatsphäre, Freiraum und langfristige Wohnqualität auf besondere Weise. Die ruhige, familienfreundliche Lage in Thienhausen, die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und das außergewöhnlich großzügige Grundstück schaffen einen Ort für Rückzug und gemeinsames Familienleben.

Ein Zuhause, das heute Geborgenheit schenkt und zugleich die Freiheit für morgen bereithält.

Die Immobilie ist kurzfristig nach Absprache verfügbar. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

* freistehendes Einfamilienhaus in Süd-West Ausrichtung
* Baujahr 1956
* vollunterkellert
* ca. 1.215 m² Grundstück
* ca. 116 m² Wohnfläche (auf 2 Etagen)
* eine Garage und 3 Stellplätze direkt am Haus
* 5 Zimmer - davon 1 großer Wohn-Ess-Bereich, 3 Schlafzimmer, 1 kleines Arbeitszimmer
* Kamin im Wohnzimmer
* 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
* 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
* alle Fenster sind mit Jalousien versehen, zum Teil elektrisch
* Terrasse mit großer elektr. Markise und Beleuchtung
* Spitzboden ist vorhanden und kann als Ausbaureserve dienen
* Die Immobilie kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.
* Es liegen Architektenpläne zum Anbau eines weiteren Gebäudes vor (bisher ohne Baugenehmigung)

Objektnummer: 26134014 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Die Lage – ruhig wohnen, bestens angebunden

Thienhausen zählt zu den angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlagen Haans. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten, familienfreundlichen Umfeld, nur wenige Minuten vom geschätzten Musikantenviertel entfernt. Ruhige Anliegerstraßen, gepflegte Nachbarschaft und ein hoher Anteil an Grün prägen das unmittelbare Wohnumfeld und schaffen eine Atmosphäre, in der Privatsphäre und entspanntes Wohnen selbstverständlich sind.

Hier lässt sich der Alltag angenehm entschleunigen: Spazier- und Grünwege liegen ebenso in der näheren Umgebung wie die Einrichtungen des täglichen Lebens. Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv. Gleichzeitig bietet das Umfeld ausreichend Raum für Rückzug und Erholung – ein wertvoller Ausgleich zu einem oftmals anspruchsvollen und dynamischen Berufsalltag.

Und doch ist die Lage keineswegs abgeschieden. Gerade diese Verbindung macht Thienhausen besonders attraktiv. Die Haaner Innenstadt ist schnell erreichbar, während Düsseldorf, Wuppertal und die umliegenden Städte über die nahegelegenen Verkehrsachsen komfortabel angebunden sind. Über die Autobahnen A46 und A3 bestehen zudem direkte Verbindungen in die wichtigen Wirtschafts- und Ballungsräume der Region.

So verbindet dieser Standort zwei Qualitäten, die nur selten selbstverständlich zusammenfinden: die Ruhe und Privatsphäre eines gewachsenen Wohnumfelds und die Nähe zu den wirtschaftlich bedeutenden Zentren des Rheinlands.

Ein Ort für Menschen, die tagsüber kurze Wege schätzen – und abends umso mehr die Ruhe ihres eigenen Zuhauses.

Objektnummer: 26134014 - 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: 26134014 - 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