Haan

Wohnen, wo Geschichte lebendig wird - ein einzigartiges Baudenkmal im historischen Gruiten-Dorf

Objektnummer: 26134015



KAUFPREIS: 869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 521 m²

Objektnummer: 26134015 - 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: 26134015 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	26134015
Wohnfläche	ca. 237 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1750
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	869.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

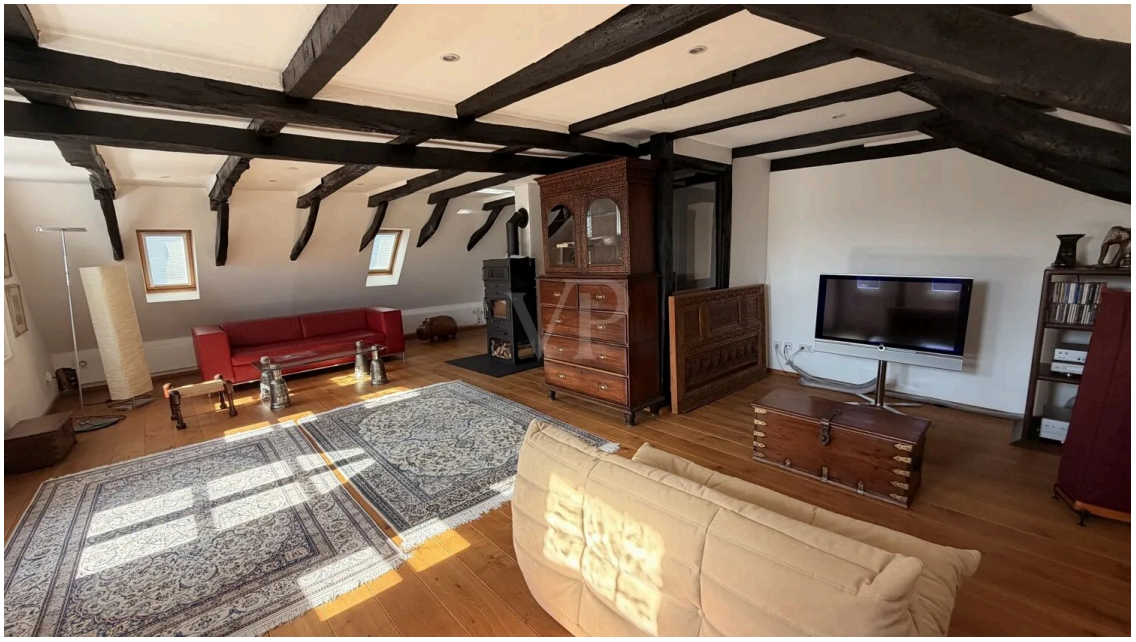
Die Immobilie





Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Die Immobilie

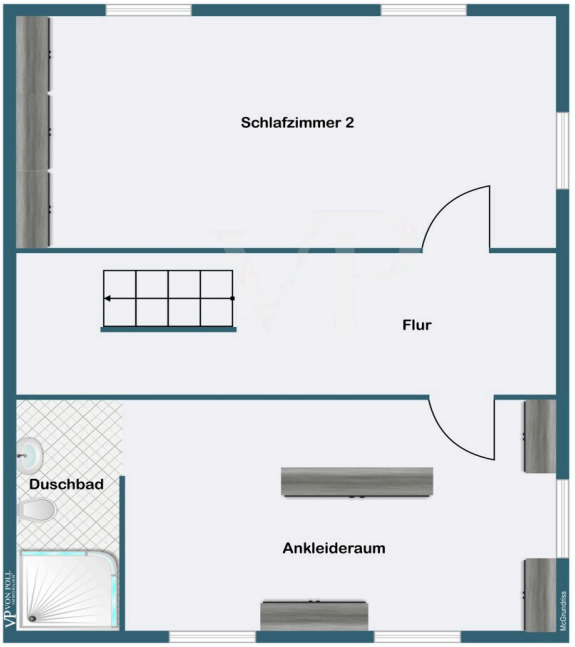


Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

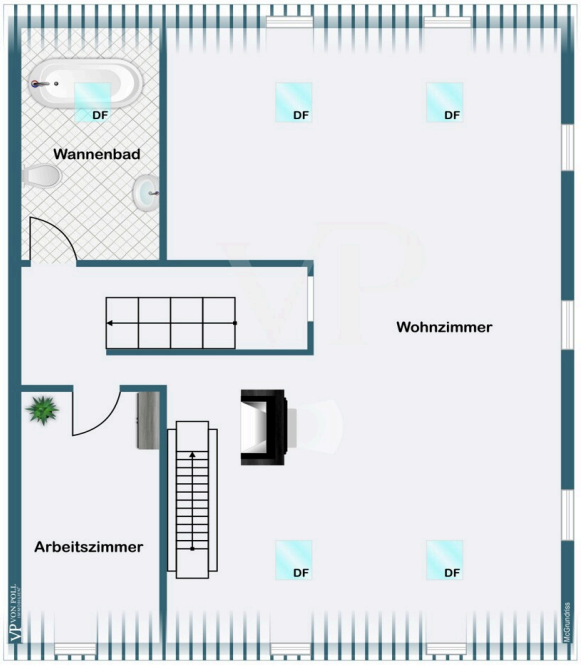
Grundrisse



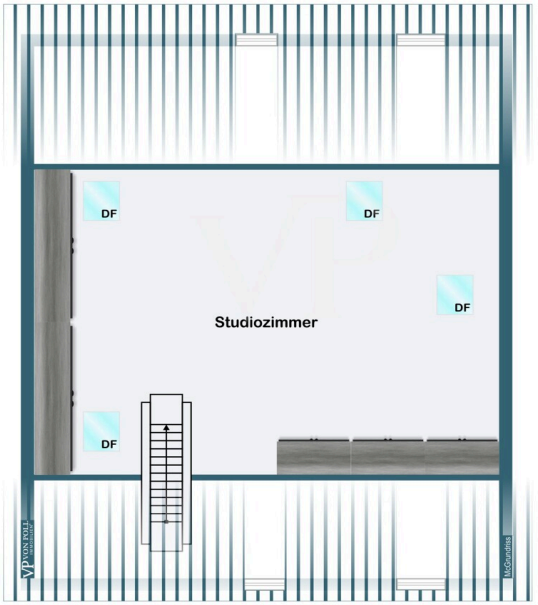
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 26134015 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Wohnen, wo Geschichte lebendig wird – das historische Doktorhaus

Mitten im historischen Ortskern von Gruiten-Dorf befindet sich das denkmalgeschützte Doktorhaus, dessen Geschichte bis in das Jahr 1750 zurückreicht. Erbaut wurde es um 1750 von dem bekannten Gruitener Arzt und Heilpraktiker Jacob Lauterbach. Im 18. Jahrhundert diente das traditionsreiche Fachwerkhaus zugleich als Wohnhaus, Arztpraxis und erste Apotheke des Dorfes. Heute präsentiert sich das geschichtsträchtige Anwesen als außergewöhnliches Zuhause, in dem historische Architektur, authentischer Charme und zeitgemäßer Wohnkomfort auf harmonische Weise miteinander verbunden sind.

Bereits von außen prägt das charakteristische Fachwerk mit seinen grünen Fensterläden das vertraute Ortsbild. Hinter der historischen Fassade eröffnet sich eine Wohnwelt mit rund 237 m² Wohnfläche, die durch ihre Großzügigkeit, ihre individuelle Raumgestaltung und den sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz überzeugt.

Das Entrée empfängt mit einem dunklen Natursteinboden und vermittelt unmittelbar den besonderen Charakter des Hauses. Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Sichtbare Fachwerkbalken, warme Holzdielen und eine offene Raumgestaltung schaffen eine angenehme Verbindung aus ursprünglichem Charme und moderner Wohnlichkeit.

Ein besonderes Raumerlebnis bietet das Wohnzimmer im Dachgeschoss. Die sichtbaren Holzbalken und die außergewöhnliche Fensterfront verleihen dem Raum eine außergewöhnliche Weite und Helligkeit. An kühleren Tagen sorgt der Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre und macht diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort.

Auch die privaten Wohnbereiche überzeugen durch ihre individuelle Gestaltung. Zwei gut nutzbare Schlafräume bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt werden diese durch einen separaten Ankleidebereich. Die geschmackvoll gestalteten Bäder verbinden zeitlose Materialien mit zeitgemäßem Komfort.

Ein weiteres Highlight ist der ausgebaute Spitzboden, der sich als Arbeits- oder Rückzugsbereich anbietet und dem Haus zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Zuge umfassender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde das historische Gebäude behutsam an heutige Wohnansprüche angepasst. Erneuerte Fenster, zeitgemäße Elektroinstallationen und die moderne Heiztechnik ergänzen die

gewachsene Bausubstanz. Sichtbare Fachwerkelemente, Holzdielen und ausgewählte Materialien bewahren dabei den unverwechselbaren Charakter dieses besonderen Hauses.

So verbindet das Doktorhaus auf eindrucksvolle Weise Geschichte und Gegenwart. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Individualität schätzen, Freude an historischer Architektur haben und das Besondere suchen – mitten im gewachsenen Ortskern von Gruiten-Dorf.

Lernen Sie das Doktorhaus persönlich kennen

Manche Immobilien lassen sich in Bildern und Worten beschreiben – ihre besondere Atmosphäre erschließt sich jedoch erst bei einer persönlichen Begegnung.

Wenn das Doktorhaus nach eingehender Lektüre des Exposés Ihr Interesse geweckt hat und Sie sich vorstellen können, hier Ihr zukünftiges Zuhause zu finden, lade ich Sie herzlich ein, die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen.

Gerne nehme ich mir Zeit, Ihnen das Haus in all seinen Facetten näherzubringen, weitere Details zu erläutern und gemeinsam mit Ihnen die besonderen Qualitäten und Möglichkeiten dieses historischen Zuhauses zu entdecken.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen das Doktorhaus persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

Besonderheit der Eigentumsstruktur
Im Laufe der Zeit wurden die ursprünglich drei separaten Wohneinheiten baulich zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengeführt. Das heutige Erscheinungsbild vermittelt den Charakter einer Doppelhaushälfte. Rechtlich besteht die Immobilie jedoch weiterhin aus drei eigenständigen Grundbuchblättern. Diese Besonderheit ist bei der Betrachtung und dem Erwerb der Immobilie entsprechend zu berücksichtigen. Der außergewöhnlich hohe Miteigentumsanteil von 3.562/10.000 verleiht dieser Einheit eine besondere Stellung innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Rechnerisch entspricht dies einem Anteil von rund 35,62 % am Gesamtgrundstück bzw. einer Grundstücksanteilsfläche von ca. 521 m².
Durchgeführte Sanierungen & Modernisierungen
2006 neue Lehmfassade
2010 Wannenbad und Duschbad neu
2011 Kaminofen (HWAM - dänisches Design) neu
2011 Schornstein neu
2012 Heizkörper von Zehnder & Kermi neu
2012 neuer Fassadenanstrich
ab 2013:
* Vaillant Gaszentralheizung neu - Austausch Wärmetauscher 2025
* Badezimmer im Ergeschoss neu
* Glasschiebeanlage und 2 Fenster in der Küche neu
* alle restlichen Fenster inkl. Fensterfutter in 2019 neu
* Veluxfenster Dachgeschoss neu
* Decken und Wandflächen mit Lehmfarbe neu beschichtet
* Elektroinstallationen innen neu
* in allen Räumen LED Deckeneinbauspots
* hochwertige Einbauküche mit Miele- & Bora Elektrogeräten
* Maß-Einbauschränke in den Schlaf-, Ankleide- & Arbeitszimmern
* alle Zimmertüren neu
* Holztreppen von Erdgeschoss zum Obergeschoss und Dachgeschoss neu, inkl. Statikberechnung und zusätzlichem Stützpfeiler
* neue Eichendielen in der Küche, Flur Erdgeschoss, Schlafzimmer Erdgeschoss. Flur Obergeschoss und Studio
* LAN Verkabelung von Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss neu
* Fassadenausbesserungen und Fassadenanstrich in 2019
* Fenster in der Küche, Schlafzimmer 1, HWR, Ankleideraum, Schlafzimmer 2 sowie die Dachfenster sind mit hochwertigen Waben-Plissees bestückt
* Weinor-Kassettenmarkiese
* Gardena Gartenbewässerungssystem

* Glasfaseranschluß bereits im Keller vorhanden, bisher nicht angeschlossen
* Es liegen keine Ordnungsverfügungen des Denkmalamtes vor.

Objektnummer: 26134015 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Die Lage – historischer Charme trifft auf Lebensqualität

Wohnen, wo das Bergische Land seinen besonderen Charakter bewahrt hat

Gruiten-Dorf zählt zu den besonders reizvollen Wohnlagen der Gartenstadt Haan. Mit seinen historischen Fachwerkhäusern, den verwinkelten Gassen und dem unverwechselbaren dörflichen Charakter besitzt der denkmalgeschützte Ortskern eine Atmosphäre, die heute selten geworden ist. Eingebettet in die grüne Landschaft des Niederbergischen Landes, verbindet Gruiten-Dorf auf besondere Weise Geschichte, Naturnähe und eine hohe Wohnqualität.

Spaziergänge entlang der Düssel, weitläufige Grünflächen und die reizvolle Landschaft des Umlandes laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Gleichzeitig bietet die Lage ein angenehmes Maß an Ruhe und Rückzug, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Wohnregion verzichten zu müssen.

Gute Infrastruktur und kurze Wege

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil Gruiten und im nahe gelegenen Haaner Stadtgebiet erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote, Ärzte und Apotheken sorgen für eine solide Nahversorgung. Kindertagesstätten und Schulen ergänzen das familienfreundliche Umfeld. Darüber hinaus bietet die Gartenstadt Haan mit ihren weiteren Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten eine attraktive Infrastruktur für unterschiedliche Lebensphasen.

Verkehrsanbindung – komfortabel in die umliegenden Städte

Auch für Berufspendler ist Gruiten-Dorf ein attraktiver Wohnstandort. Der Bahnhof Haan-Gruiten bietet Anschluss an den regionalen Schienenverkehr mit Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Damit sind wichtige Wirtschafts- und Kulturstandorte der Region auch ohne Auto erreichbar.

Für Autofahrer ermöglicht die nahe gelegene Autobahn A46 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Von hier aus bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Düsseldorf, Wuppertal und zum Autobahnnetz der A3. Die umliegenden Städte des Kreises Mettmann sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr sind damit gut erreichbar.

Ein besonderer Ort für Menschen mit Sinn für das Außergewöhnliche

Gruiten-Dorf ist mehr als eine Adresse: Es ist ein gewachsenes Stück bergischer Geschichte, das seinen eigenen Rhythmus bewahrt hat. Die Verbindung aus historischem Ortsbild, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die ein individuelles Zuhause in einem charaktervollen Umfeld suchen.

Objektnummer: 26134015 - 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: 26134015 - 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