Haan

1.215 m² Grundstück in Haan – freistehendes Haus mit großem Garten

Objektnummer: 26134016



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

Objektnummer: 26134016 - 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: 26134016 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	26134016
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: 26134016 - 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: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Die Immobilie





Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

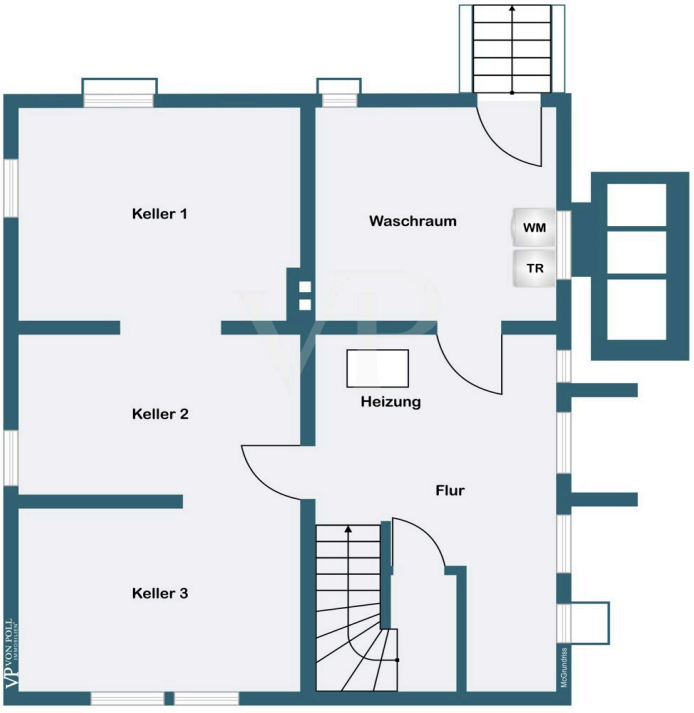
Die Immobilie

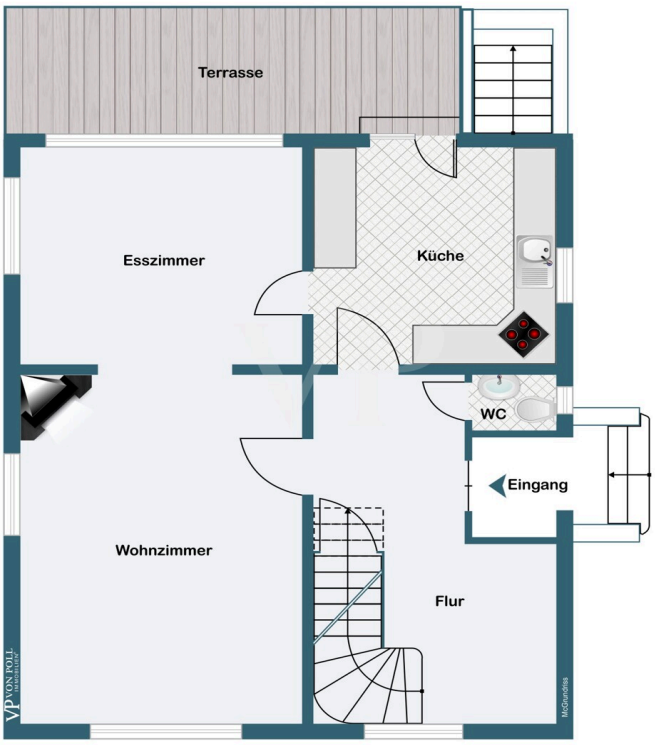


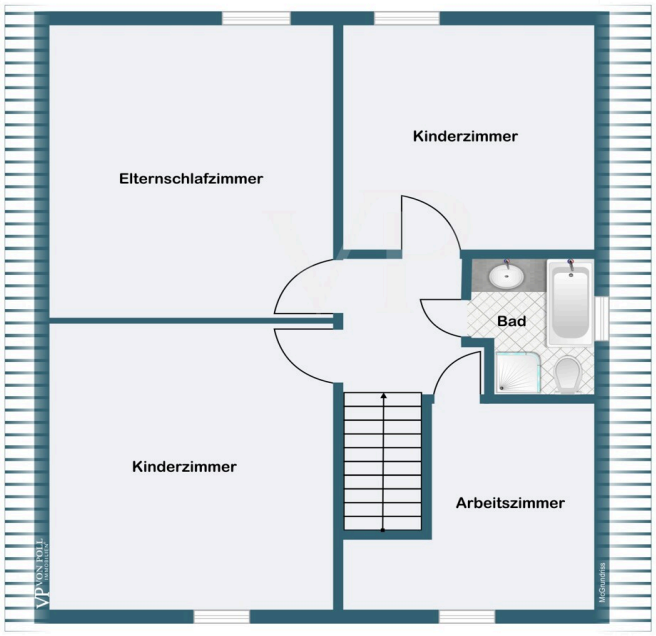


Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Grundrisse




Terrasse
Esszimmer
Küche
WC
Eingang
Wohnzimmer
Flur



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: 26134016 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Ein Grundstück mit Perspektive

Freistehendes Einfamilienhaus auf außergewöhnlichem Grundstück

1.215 m² Grundstück · sonniger Südwestgarten · viel Privatsphäre und Freiraum

Manche Immobilien zeichnen sich vor allem durch das aus, was sie bieten: Raum, Ruhe und die Freiheit, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Haan Alt Thienhausen vereint gewachsene Wohnqualität mit einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Auf rund 1.215 m² eröffnet sich ein Anwesen mit viel Grün, einem weitläufigen Südwestgarten und einem Maß an Privatsphäre, das gerade im Umfeld der Ballungsräume Düsseldorf und Köln Seltenheitswert besitzt.

Hier entsteht ein wohltuender Kontrast zum hektischen Alltag: ein privater Rückzugsort mit viel Freiraum für die Familie, für Erholung und für persönliche Lebensentwürfe – bei zugleich guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Ein Garten, der den Unterschied macht

Die besondere Qualität des Grundstücks entfaltet sich hinter dem Haus. Der weitläufige Garten mit seiner sonnigen Südwestausrichtung bietet ideale Voraussetzungen, um die Zeit im Freien zu genießen – ob bei entspannten Stunden auf der Terrasse, gemeinsamen Abenden mit Familie und Freunden oder beim Spielen und Entdecken mit Kindern.

Gewachsene Grünbereiche und großzügige Rasenflächen schaffen Raum für individuelle Ideen. Eine gemütliche Lounge, ein Gemüsegarten oder neue Lieblingsplätze im Grünen: Der Außenbereich lässt sich nach den eigenen Wünschen gestalten.

So wird der Garten weit mehr als eine Ergänzung des Wohnraums. Er prägt den Charakter des gesamten Anwesens und schenkt jene Freiheit, die sich nicht allein in Quadratmetern messen lässt.

Ein Zuhause für die Familie

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 verfügt über rund 116 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen mit fünf Zimmern. Drei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer

sowie der Wohn- und Essbereich bieten vielseitige Möglichkeiten für Familienleben, Homeoffice und Gäste.

Die helle Diele führt in die Küche und den Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und einen schönen Bezug zum Garten. Ein Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit elektrischer Markise. Sämtliche Fenster sind mit Jalousien ausgestattet.

Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt über Badewanne und Dusche; ein separates Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Weiterer Stauraum steht im Spitzboden zur Verfügung. Eine Garage und drei weitere Stellplätze direkt am Haus ergänzen das Angebot.

Freiraum für die Zukunft

Neben seiner heutigen Wohnqualität bietet das großzügige Grundstück Raum für Überlegungen zur zukünftigen Gestaltung und Nutzung. Architektenpläne für eine mögliche zusätzliche Bebauung liegen bereits vor, wurden jedoch bislang nicht behördlich geprüft.

Ob und in welchem Umfang eine zusätzliche Bebauung genehmigungsfähig wäre, ist daher offen und bei Interesse eigenständig mit der zuständigen Baubehörde zu klären. Eine bauliche Erweiterung wird nicht zugesichert.

Unabhängig davon bietet das Grundstück bereits heute einen außergewöhnlichen privaten Freiraum und vielfältige Möglichkeiten, den Garten und das bestehende Zuhause an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Ein Anwesen mit besonderem Wert

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die nicht allein nach Wohnfläche suchen, sondern nach einem Zuhause mit großzügigem Garten, Privatsphäre und Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Die ruhige, familienfreundliche Lage in Haan-Thienhausen, die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und vor allem die außergewöhnliche Grundstücksgröße machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

Ein Haus zum Leben. Ein Garten zum Durchatmen. Ein Grundstück mit Freiraum für eigene Ideen.

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

Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

* ca. 1.215 m² Gartengrundstück in Süd-West-Ausrichtung in Haan Thienhausen mit
* freistehendem Einfamilienhaus
* Baujahr 1956
* vollunterkellert
* 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 baurechtliche Prüfung)

Objektnummer: 26134016 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Die Lage – ruhig wohnen, großzügig leben

Haan-Thienhausen zählt zu den gewachsenen Wohnlagen der Gartenstadt Haan. Das Umfeld ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern, gepflegten Nachbarschaften und einem angenehmen Grünanteil. In der Nähe des geschätzten Musikantenviertels verbindet sich ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Lebens.

Gerade für Menschen, die Wert auf Privatsphäre und Freiraum legen, bietet diese Lage besondere Qualitäten. Spazier- und Grünwege in der näheren Umgebung laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar und machen den Standort auch für Familien attraktiv.

Die Haaner Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weitere Angebote des täglichen Lebens. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible Mobilität im Alltag. Busverbindungen schaffen Anschluss an die umliegenden Stadtbereiche sowie an weiterführende Verkehrsverbindungen. Der S-Bahnhof Haan-Gruiten bietet zudem eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.

Auch über Haan hinaus ist die Lage gut angebunden. Die Autobahnen A46 und A3 ermöglichen Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Wuppertal und in weitere Zentren des Rheinlands. Damit eignet sich der Standort auch für Menschen, die beruflich in der Region unterwegs sind und nach Feierabend die Ruhe ihres eigenen Zuhauses schätzen.

Ein Wohnstandort für Menschen, die kurze Wege im Alltag, eine gute Verkehrsanbindung und zugleich einen privaten Rückzugsort mit viel Grün und Freiraum suchen. In Verbindung mit dem großzügigen Grundstück und dem weitläufigen Garten gewinnt diese Lage ihren besonderen Reiz.

Objektnummer: 26134016 - 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: 26134016 - 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