Haan

Exklusives Wohnen in Bestlage - Architektenhaus mit viel Privatsphäre!

Número de propiedad: 25134011

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 261,95 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 696 m^2

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

De un vistazo

Número de propiedad	25134011
Superficie habitable	ca. 261,95 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	192.94 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

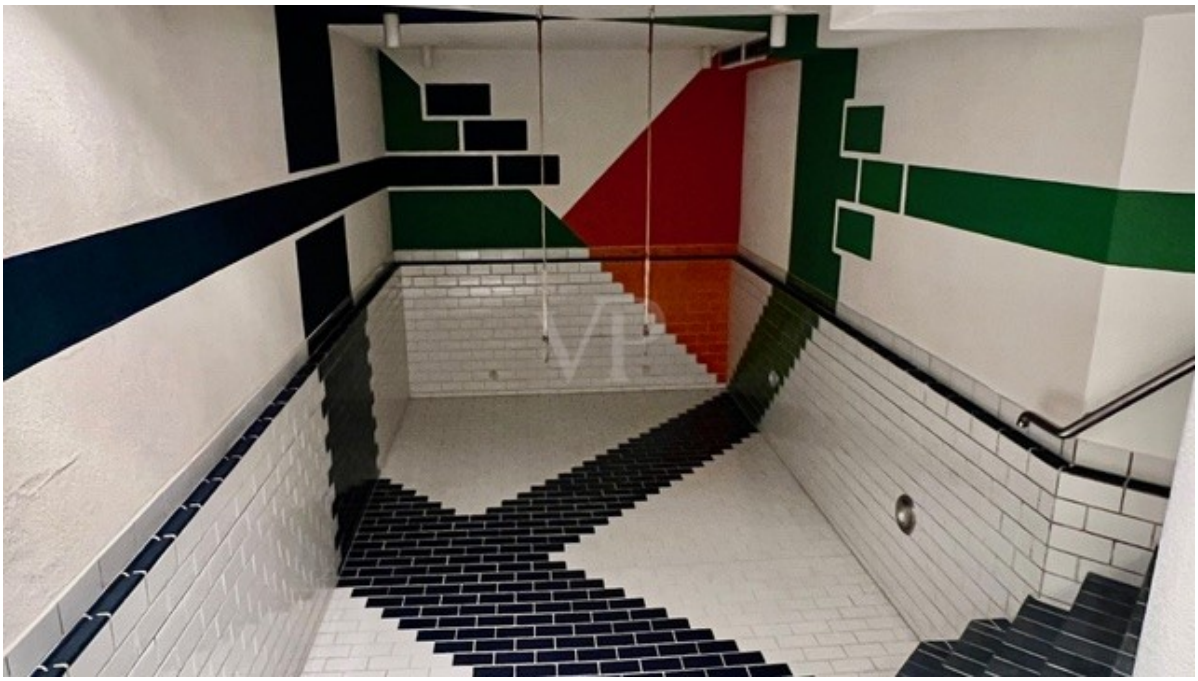
La propiedad

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

La propiedad

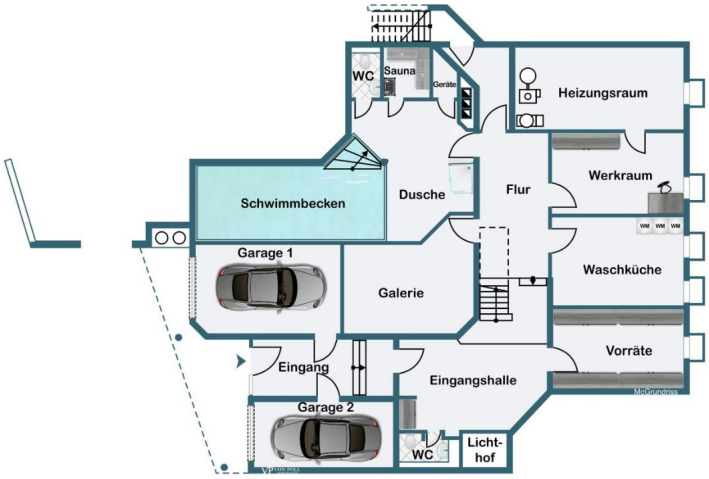
Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

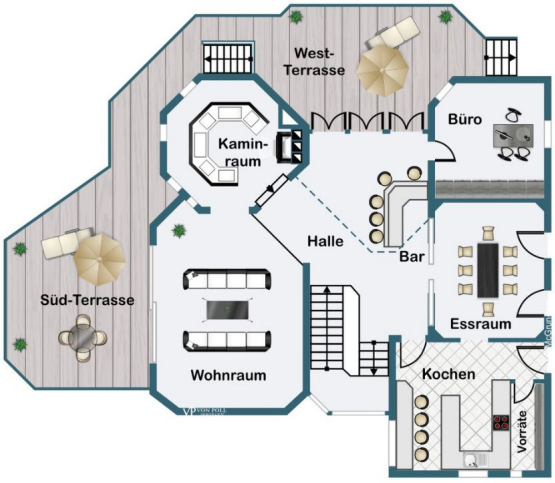
La propiedad

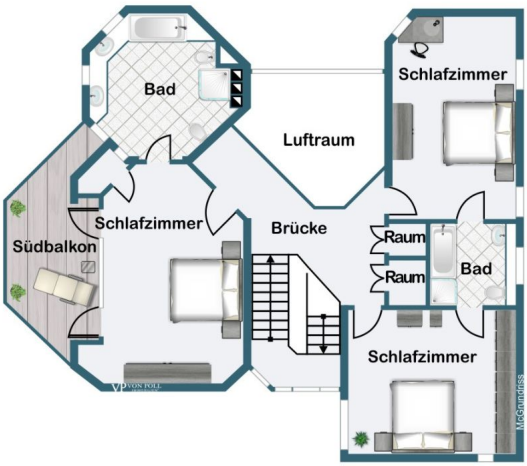


Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein repräsentatives Architektenhaus mit Charakter und Privatsphäre in bester Lage von Haan.

Dieses großzügige, im Jahr 1980 errichtete Architektenhaus liegt auf einem ca. 696 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 261 m² durch exzellente Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung und eine besondere Süd-Ausrichtung. Die lichtdurchfluteten Räume, der unverwechselbare Grundriss sowie ein beeindruckender Fernblick verleihen dem Haus eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohnbereich mit angeschlossenem Kaminzimmer – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Große Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen, während die umlaufende Süd-Terrasse zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel bietet – ideal für sonnige Nachmittage und gemütliche Abende mit Blick ins Grüne.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit. Zwei komfortable Bäder, jeweils en suite erreichbar, unterstreichen den exklusiven Wohnkomfort.

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche mit massiver Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten erfüllt höchste Ansprüche und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Direkt angrenzend lädt das stilvolle Esszimmer – mit Platz für acht oder mehr Personen – zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Zusätzliche Highlights der Immobilie sind zwei Garagen mit reichlich Stauraum sowie ein großzügiger Tresorraum mit massiver Sicherheitstür, der ehemals als Galerie genutzt wurde – ideal für Ihre wertvollsten Stücke oder kreative Nutzungsideen.

Das liebevoll angelegte Grundstück überzeugt durch dichte Bepflanzung und eine durchdachte Gestaltung, die absolute Privatsphäre garantiert. Die harmonische Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, architektonischer Raffinesse und Lagequalität macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus näher vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Detalles de los servicios

* 261,95 m² Wohnfläche
* 696 m² Grundstück
* 2 innenliegende Garagen
* 6 Zimmer – davon 3 Schlafzimmer
* geräumige hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten und massiver Granit-Arbeitsplatte und angrenzendem Vorratsraum
* 2 Badezimmer
* geräumiges und helles Wohnzimmer mit separater Kaminecke
* Heizungsanlage neu in 2023
* eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna
* Tresorraum / Galerie mit Sicherheitstür und 3-fach Verriegelung
* Amerikanische Haus-Staubsauganlage
* diverse Einbau-Schränke aus Edelholz
* begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer
* zentrale Lautsprecheranlage
* neue Treppenlift-Anlage
* das Haus ist sofort verfügbar

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Todo sobre la ubicación

Urban verbunden – exklusives Wohnen mit bester Anbindung

Wer das Besondere sucht, findet hier den idealen Standort: In einer exklusiven, ruhigen Wohngegend von Haan gelegen, bietet diese Immobilie nicht nur Privatsphäre und Komfort, sondern auch kurze Wege in die Metropolregion. Die Städte Düsseldorf, Wuppertal und Köln sind durch die exzellente Verkehrsanbindung zügig erreichbar – ideal für Pendler und Vielbeschäftigte.

Zugleich überzeugt das direkte Wohnumfeld durch eine angenehme Ruhe, wenig Verkehr und ein gepflegtes Erscheinungsbild. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein besonderer Vorzug ist das nahegelegene Ittertal – ein grünes Paradies für Freizeit und Erholung, das einen wunderbaren Ausgleich zum urbanen Alltag bietet. Diese Lage kombiniert exklusives Wohnen mit allen Vorteilen der Stadtnähe – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Lebensstile.

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 192.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25134011 - 42781 Haan

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com