

Exposé

Reihenendhaus in Haan

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein



Objekt-Nr. OM-426075

Reihenendhaus

Verkauf: **530.000 €**

42781 Haan
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2008 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 183,00 m² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 130,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebevoll gepflegtes Reiheneckhaus mit Photovoltaik & Platz für die ganze Familie

Dieses schöne Reiheneckhaus aus dem Jahr 2008 ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Großwerden. Auf ca. 130 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet es alles, was modernes Familienleben heute braucht: Raum, Struktur, Licht und Nachhaltigkeit.

Schon beim Betreten spürt man die durchdachte Planung und die angenehme Atmosphäre. Der schöne Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und das tägliche Familienleben. Von hier aus geht es direkt in den Garten, wo Kinder spielen und Erwachsene entspannen können.

Die Küche ist praktisch geschnitten und wird durch eine Speisekammer im 1. Obergeschoss ergänzt – ein kleines Detail mit großem Alltagswert. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss warten zwei freundliche Kinderzimmer und im ausgebauten Dachgeschoss das große Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide – ein Rückzugsort, der Ruhe und Ordnung vereint.

Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche macht den Start in den Tag ebenso angenehm wie das entspannte Abschalten am Abend.

Abgerundet wird das Raumangebot durch Hauswirtschaftsraum, ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss und weitere praktische Stauflächen, die den Alltag angenehm organisieren.

Nachhaltig in die Zukunft.

Ein echtes Highlight ist die neue Photovoltaikanlage aus 2025 mit Speicher. Sie senkt nicht nur laufende Energiekosten, sondern macht das Haus fit für die Zukunft – ein beruhigendes Gefühl in unsicheren Zeiten.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Reiheneckhaus, Baujahr 2008
- Ca. 130 m² Wohnfläche
- Grundstück ca. 183 m²
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dach
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Photovoltaikanlage mit Speicher (Bj. 2025)
- Gaszentralheizung

Energieausweis und Grundrisse sind vorhanden und beigelegt.

Fazit

Ein Haus für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Keine Maklercourtage, Privatverkauf: +49 176 22 979442

Lage

Das Haus liegt in einer gepflegten Reihenhaussiedlung, die durch ihre ausgezeichnete Lage und die Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Lebens überzeugt.

Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom charmanten Stadtzentrum, wo Sie eine große Auswahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und vielfältigen Restaurants erwartet. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und verschiedene Dienstleister in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung – alles, was man für ein komfortables Leben braucht, ist schnell erreicht.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld aus – ideal sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A46 und A3 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Düsseldorf oder Köln. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens verbunden: Mehrere Bus- und S-Bahn-Haltestellen in der Nähe sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte.

Die Stadt Haan bietet zudem ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Ob entspannte Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder einfach Erholung in der Natur – hier finden Sie ideale Bedingungen, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 96,40 kWh/(m²a) |



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Treppe



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer/Ankleide Glas Tür



Badezimmer

Exposé - Galerie

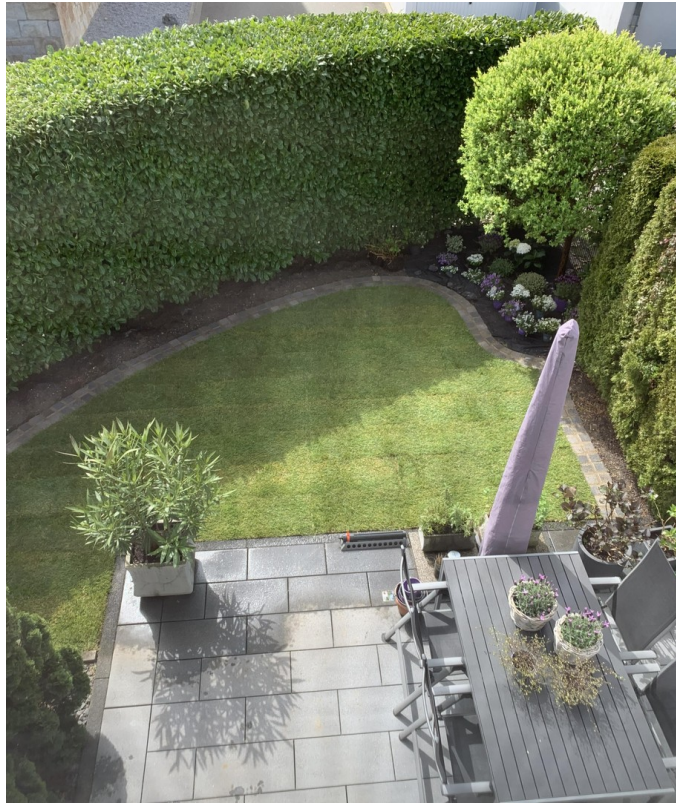


Badezimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie

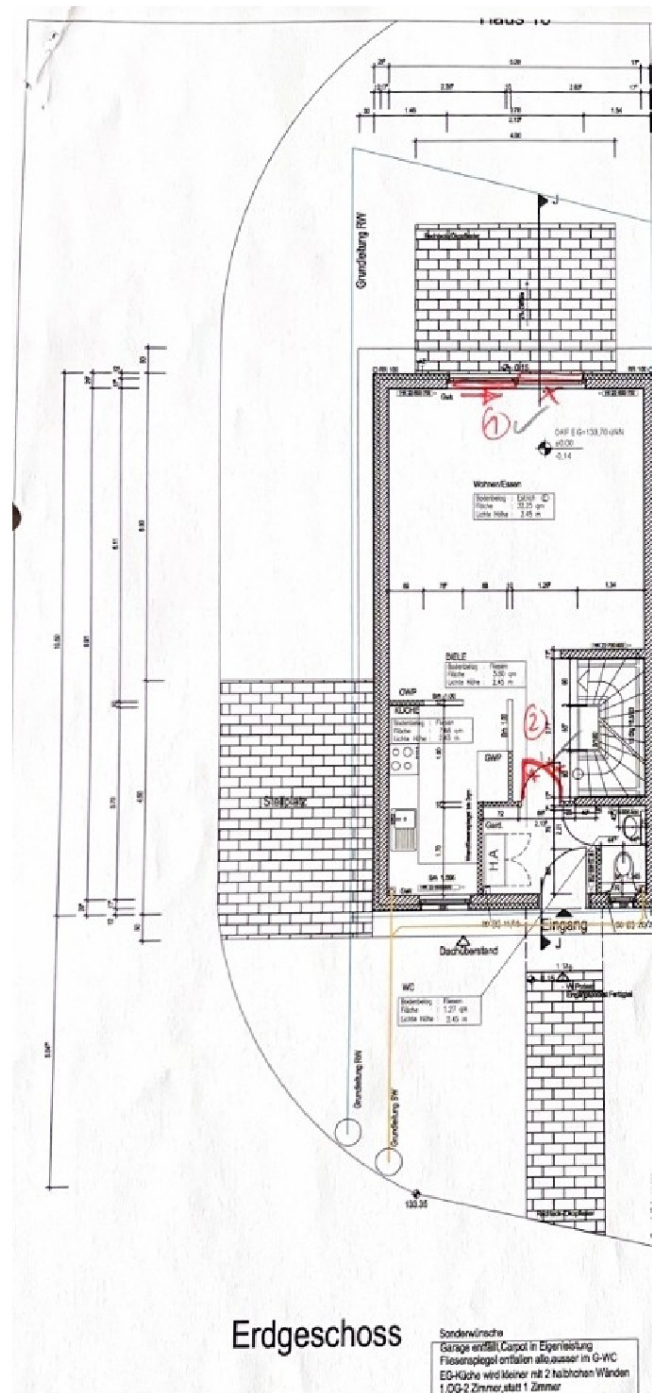


Terrasse/Garten

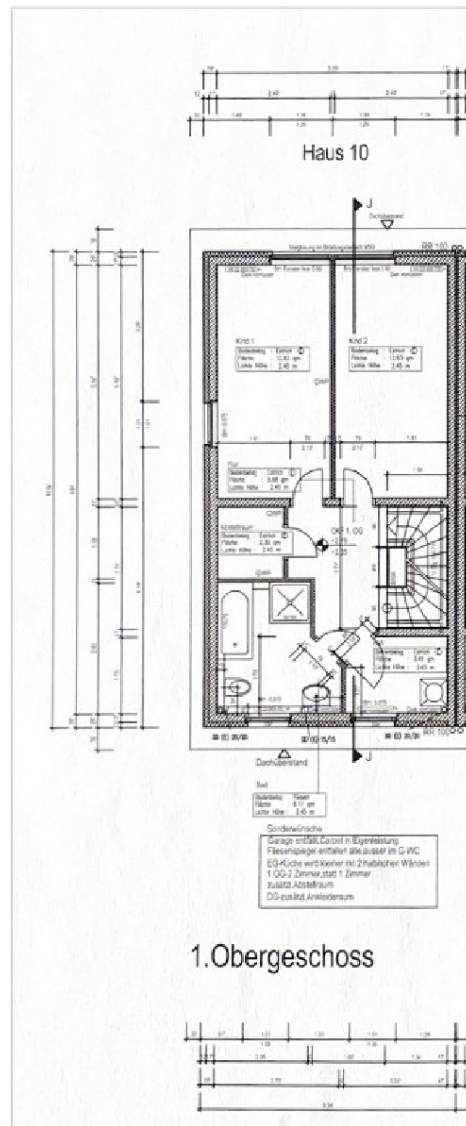


Südostansicht

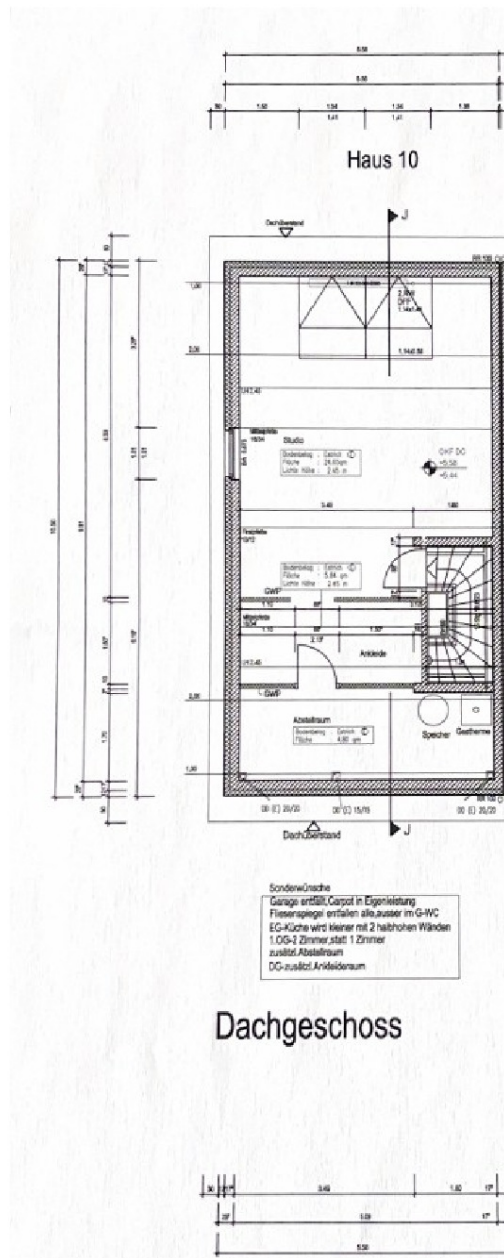
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

gültig bis: 08 / 2019

1

Gebäude

Gebäudetyp Neubau Reihenhaushaus Typ I (Haus 10)

Adresse

Haan

Gebäudeteil

Baujahr Gebäude 2008

Baujahr Anlagentechnik 2008

Anzahl Wohnungen

Gebäudenutzfläche A_N 163,3 m²

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☒ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt. (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Dipl. Ing. E. Hoppe

Staatl. anerk. Sachverst.

für Wärmeschutz

Adenauerstr. 10

42781 Haan

Haan, 05.08.2009

E. Hoppe



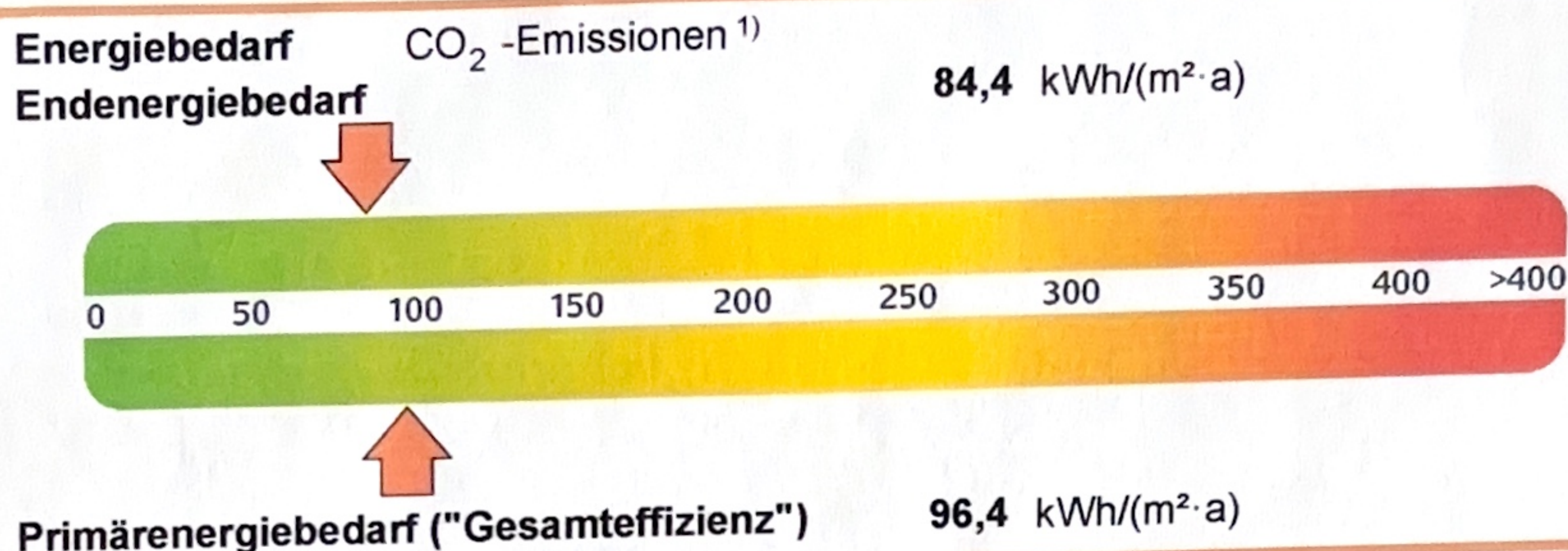
Neubau Reihenhaushaus Typ I (Haus 10) / Altes Pumpwerk / Haan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

| Primärenergiebedarf | | Energetische Qualität der Gebäudehülle | |
|-----------------------|-------------------------------|--|-----------------------------|
| Gebäude-Istwert Q_p | 96,4 kWh/(m ² ·a) | Gebäude-Istwert H_T | 0,435 W/(m ² ·K) |
| EnEV-Anforderungswert | 105,5 kWh/(m ² ·a) | EnEV-Anforderungswert | 0,553 W/(m ² ·K) |

| Endenergiebedarf Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für | | | Gesamt kWh/(m ² ·a) |
|-----------------------------------|--|------------|---------------------------|-----------------------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Hilfsgeräte ³⁾ | |
| Heizöl, Gas, Steinkohle | 58,91 | 23,32 | | 82,2 |
| Elektrischer Strom | | | 2,22 | 2,2 |

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

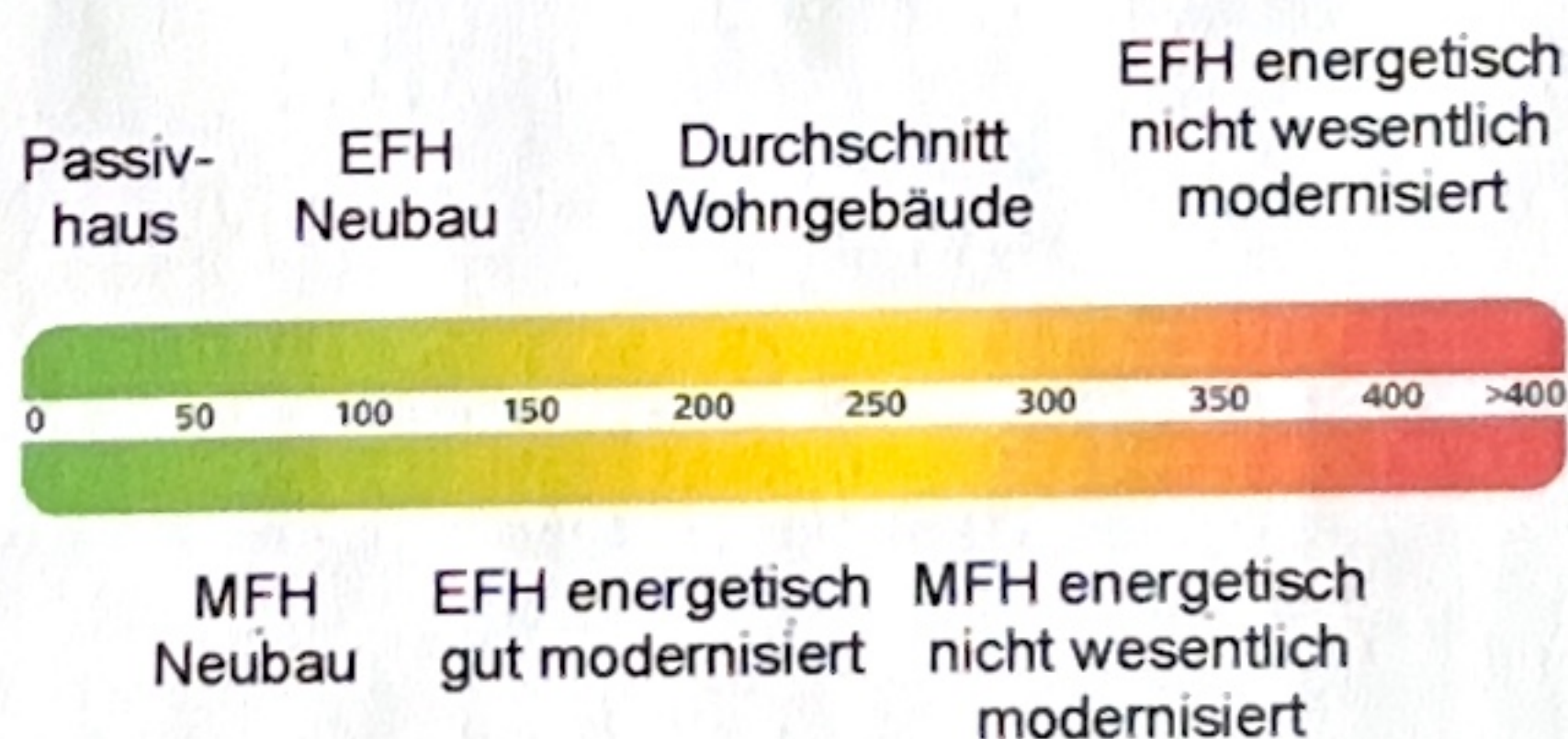
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept Die Lüftung erfolgt durch:

- ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe

3) ggf. einschließlich Kühlung

2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

4) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser