

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haan

### Freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und Garten, 2 Garagen im Haus



Objekt-Nr. **OM-462128**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernhard Plamper

Am Bollenberg 21  
42781 Haan  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	567,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	307,70 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 567 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich in Haan. Das Haus verfügt über 7 Zimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf 2 Etagen (2 Wohneinheiten). Die Innenausstattung ist als normal einzustufen. Zwei Garagen sind vorhanden und bieten Platz für 3 Pkw und Fahrräder. Das Haus ist vollständig unterkellert. Das Baujahr ist 1961 und 1980 kam ein umfangreicher Anbau hin. Die Heizungsart ist Öl (5000-Liter Tank). Ein Gasanschluss liegt vor, jedoch ohne Nutzung.

Der Garten liegt am Hang, sodass die Beete vom Vormittag bis in die Abendstunden Sonnenschein haben.

Dieses Objekt ist nicht vermietet und steht zur Eigennutzung bereit.

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit weiteren Einzelheiten an.

## Ausstattung

Fenster: Doppelscheiben-Isolierverglasung

Böden: Teppich, Laminat, Fliesen

Der Zustand der Wohnräume ist gepflegt, aber bedarf nach heutigen Wohnansprüchen sicherlich der Renovierung, z.B. 2 Fenster und das WC/Bad im OG, Böden, Wände, Türen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Haus liegt Zentrums nah in Haan (Stadtrand von 1961), einer Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut - auch fußläufig - erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, Bahn) ist gegeben, und auch die Autobahnanbindung Richtung Wuppertal liegt nur ca. 2,5 km entfernt und in Richtung Düsseldorf ca. 5 km. Die Umgebung bietet zudem Freizeitmöglichkeiten im Grünen, z.B. Tischtennis oder Ballspiele in der angrenzenden Anlage Haaner Bachtal.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	270,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hausansicht Süd

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Weg zum Hauseingang EG



Hauseingang unter Balkon EG

# Exposé - Galerie



Haustür EG



Weg zur großen Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Große Terrasse EG



Außentreppe EG

# Exposé - Galerie



Hinterhof EG



Garten mit Teich

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Hauseingang EG



Hauseingang innen EG

# Exposé - Galerie



Postkasten im Hausflur EG



Sicherungskasten EG

# Exposé - Galerie



Wohnungsdiele EG



Blick auf Wohnungseingang EG

# Exposé - Galerie



Garderobe EG



Dusche/ WC mit Bidet im EG



Wohnzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Eingangstüren EG



Wohnküche im EG



Blick aus Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Flur im EG zur großen Terrasse



Schlafzimmer im EG

# Exposé - Galerie

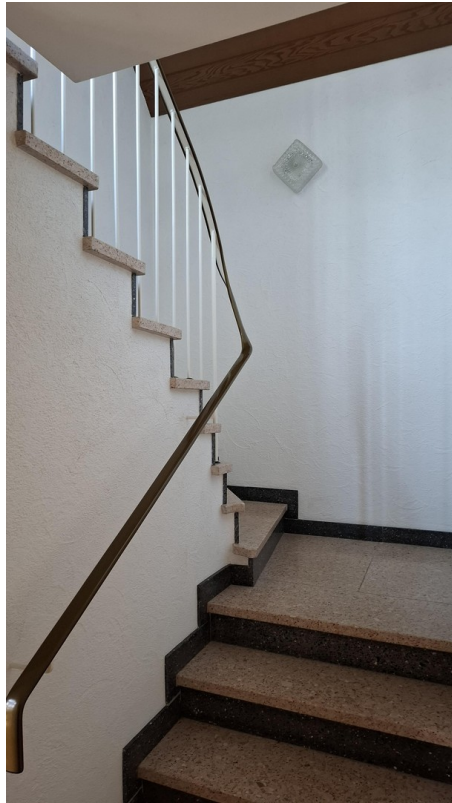


Gästezimmer im EG



Blick aus dem Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum OG



Wohnungseingang OG

# Exposé - Galerie



Wohnungsdiele OG



Zimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Blick aus Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 im OG



Zimmer 3 im OG

# Exposé - Galerie



Bad/ WC im OG



Teleskop-Leiter zum DG

# Exposé - Galerie



Dachboden DG



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Abstellbereich im UG



Abstellbereich im UG

# Exposé - Galerie



Eingang Kellerdusche UG



Kellerdusche UG

# Exposé - Galerie



Garage mit Werkbank im UG



Waschküche mit Spüle u. WC UG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Trockenraum UG

# Exposé - Galerie

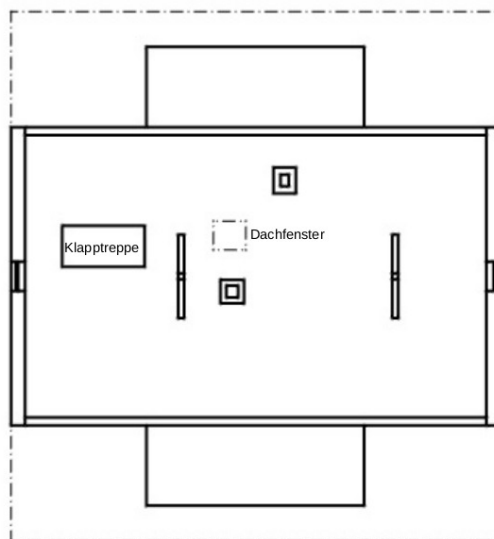


Große Garage UG

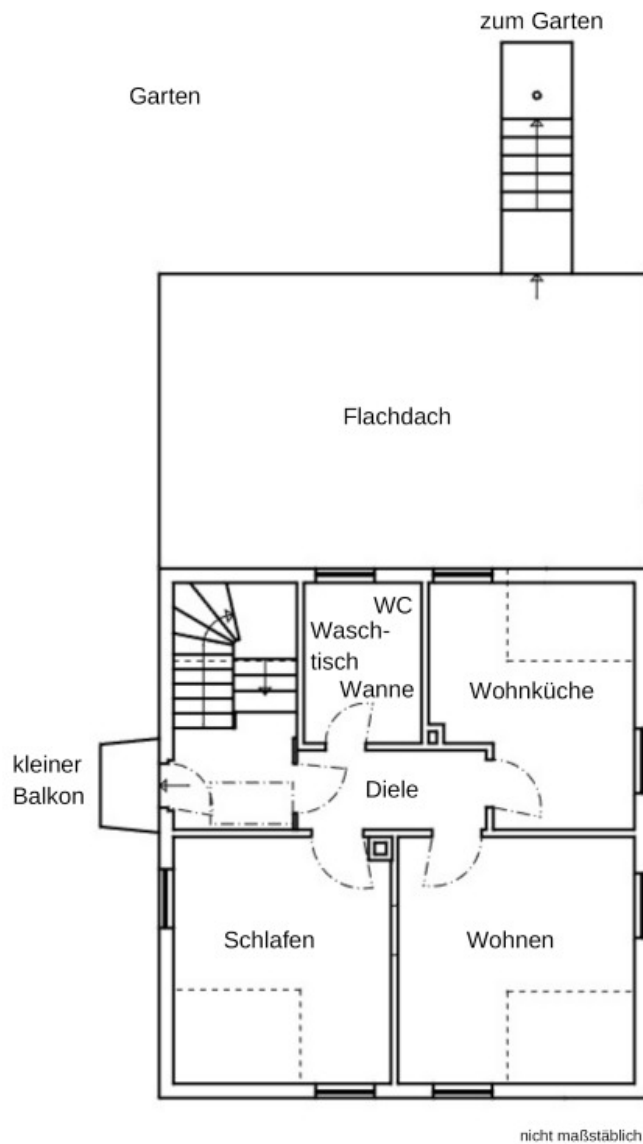


Große Garage UG

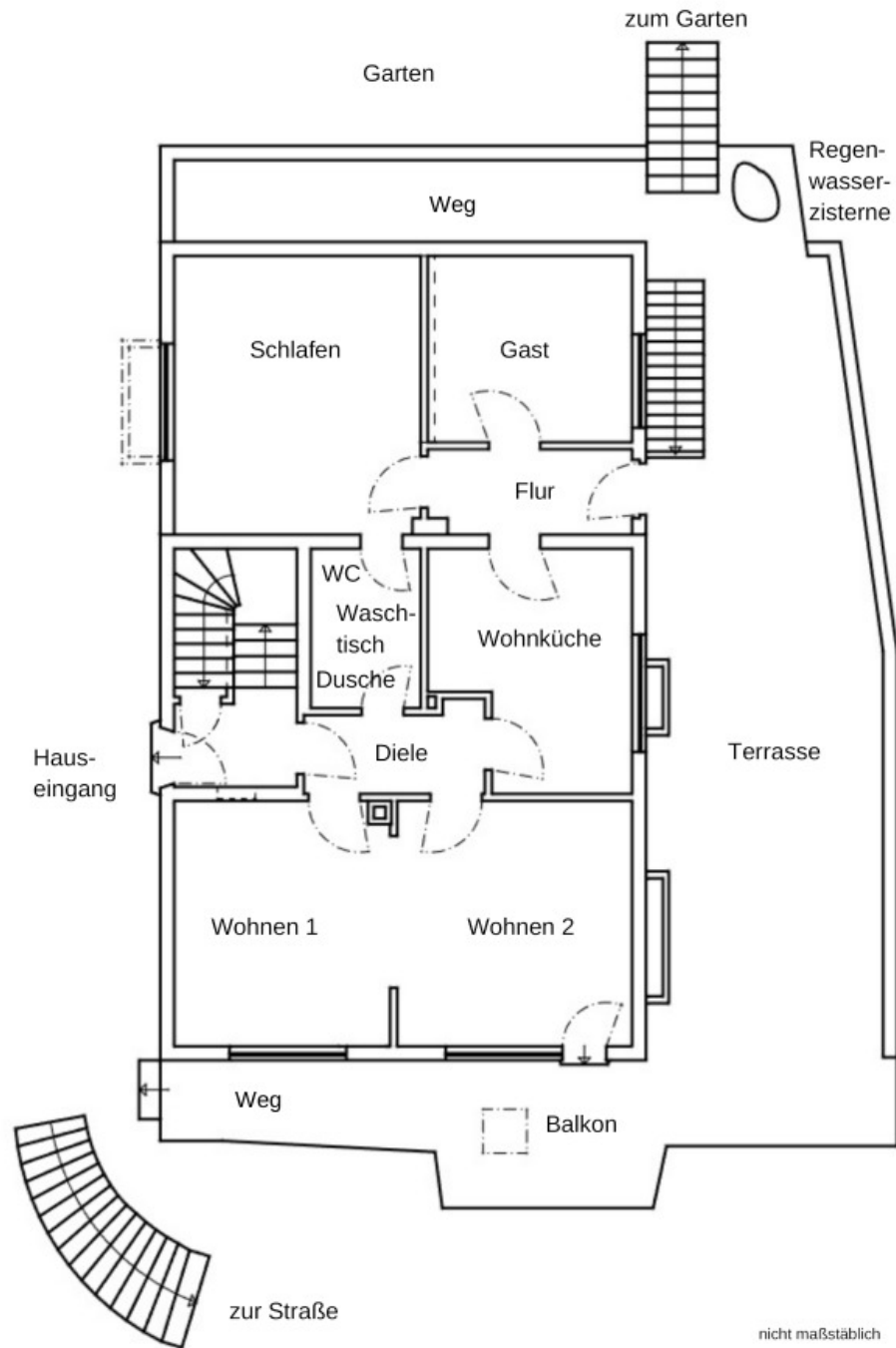
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

