

# Exposé

## Wohnung in Haan

**Wohnen, wo andere sich erholen!**



Objekt-Nr. OM-464823

### Wohnung

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Gloth (KNW Steinbrenner-Clingen GbR)

Karl-Niepenberg-Weg 2d  
42781 Haan  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,37 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	265 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, offener Küche und Vinyl-Designerboden liegt im Dachgeschoss (2. Etage) des zweistöckigen barrierearmen Neubaus Karl-Niepenberg-Weg 2d&e, welcher sich durch eine energiesparende Bauweise und die traumhafte Lage am Ortsrand mit einem atemberaubenden Blick über die Felder Richtung Wuppertal-Vohwinkel auszeichnet.

Eine individuell, pro Zimmer, regelbare Fußbodenheizung basierend auf Erdwärme, bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden, ein Bad mit barrierearmer Dusche, Badewanne und WC, Telefon- und Kabelanschluss, eine Videogegensprechanlage und ein Keller sowie Tiefgaragenstellplatz mit 230V-Anschluss gehören ebenso zur luxuriösen Ausstattung, wie ein Aufzug, der Sie und Ihre Einkäufe vom Keller/ Tiefgarage bis in Ihre Etage bringt und ein Hausmeisterservice, der sich um sämtliche Belange im und außerhalb des Gebäudes kümmert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

!!! Urlaubsbedingt werden Sie erst ab dem 22.06.2026 eine Reaktion auf Ihre potentielle Anfrage erhalten !!!

## Lage

Die Doppel-Mehrfamilienhäuser Karl-Niepenberg-Weg 2d&e liegen am Ortsrand von Haan-Gruiten. Von hier aus hat man einen traumhaften Blick über die Felder bis Wuppertal-Vohwinkel.

In Sichtweite liegen der (Wasser-)Spielplatz, ein Bolz- und Basketballplatz, ein Beachvolleyball-Feld und ein BMX Parcours. Schulen und Kindergärten sind ebenso wie Allgemeinmediziner, Apotheke, Supermarkt, Discounter, Sparkasse, Friseur, Optiker, Fotograf, Metzger und weitere Dienstleister und Einzelhändler fußläufig in unter 10 Min. zu erreichen. Auch der Bahnhof Gruiten (ca. 700m) mit regelmäßigen Anschlüssen nach Düsseldorf, Köln, Wuppertal, Solingen, etc. ist in 8 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Mit dem Auto sind Sie in 7 Minuten auf der BAB A46 Anschlussstelle Haan-Ost.

Der historische Ortskern Gruiten Dorf(ca. 1200m), mit seinen im 17./18. Jahrhundert erbauten und noch heute erhaltenen Fachwerkhäusern, das Naturschutzgebiet entlang der Düssel (1700m), welches sich bis zum Neandertalmuseum in Erkrath erstreckt und das Naherholungsgebiet Grube 7 (1700m) liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und laden nicht nur am Wochenende zu Outdoor-Aktivitäten ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e

# Exposé - Galerie



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e



Spielplatz in Sichtnähe

# Exposé - Galerie



Hauseingang Haus 2d



Rückseite Haus 2d

# Exposé - Galerie



**\*Beispielbild aus einer anderen Wohnung\***

Wohnzimmer (Beispiel)



**\*Beispielbild aus einer anderen Wohnung\***

Schlafzimmer (Beispiel)

# Exposé - Galerie



Küche (Beispiel)



Badezimmer (Beispiel)

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Süd-Seite



Süd-West-Seite

# Exposé - Galerie



Nord-West-Seite



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e

# Exposé - Galerie

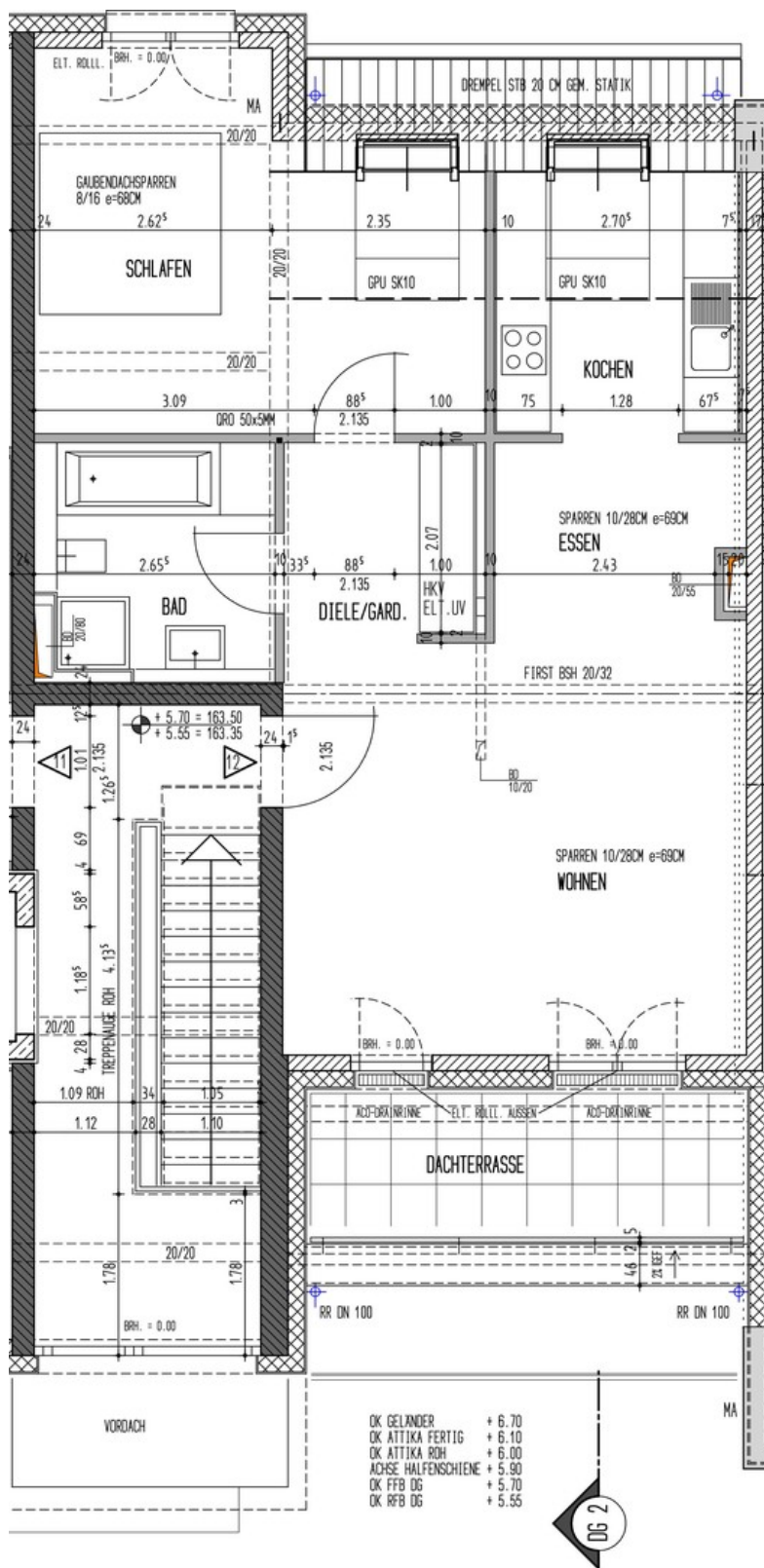


Karl-Niepenberg-Weg 2d&e



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e

# Exposé - Grundrisse



Grundriss