

Exposé

Einfamilienhaus in Haan-Gruiten

Wohnen mit Lebensqualität – Stilvolles Einfamilienhaus mit Garten, Sauna und Garage in Haan-Gruiten



Objekt-Nr. OM-475735

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.250 € + NK**

42781 Haan-Gruiten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1988	Mietsicherheit	6.750 €
Grundstücksfläche	507,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	140,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das durch seine ruhige Lage, seinen hervorragenden Pflegezustand und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das freistehende Einfamilienhaus bietet ein harmonisches Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnkomfort, Privatsphäre und ein gepflegtes Umfeld legen.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die viel Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein bietet. Der Wohnbereich wird durch einen Kaminofen ergänzt, der in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre schafft und die Beheizung des Hauses sinnvoll unterstützt. Für zusätzlichen Komfort sorgen Klimaanlage in sämtlichen Wohnräumen, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen gemeinsam mit dem Kaminofen eine behagliche Atmosphäre – ein Ort, an dem Familie und Freunde gerne zusammenkommen.

Im Dachgeschoss empfängt Sie eine helle, lichtdurchflutete Galerie, die dem Haus ein offenes und freundliches Wohngefühl verleiht. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon mit schönem Blick in den liebevoll angelegten Garten – ein angenehmer Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Der vollständig unterkellerte Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Hobby- bzw. Partykeller stehen Ihnen ein separater Hauswirtschaftsraum sowie ein Heizungsraum zur Verfügung. Eine hauseigene Sauna mit Dusche und WC rundet den hauseigenen Wellness- und Freizeitbereich ideal ab.

Auch der Außenbereich präsentiert sich äußerst gepflegt. Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen im Grünen ein. Über eine Außentreppe gelangen Sie direkt zum Kellergeschoss, wo sich eine weitere kleine Terrasse befindet. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitutensilien. Die vorhandene Wasseraufbereitung für die Gartenbewässerung erleichtert zudem die Pflege der Außenanlagen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage sowie den insgesamt sehr gepflegten und laufend instand gehaltenen Gesamtzustand der Immobilie. Hier erwartet Sie ein Haus, das ohne großen Aufwand bezogen werden kann und beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität bietet.

Das Haus ist frühestens verfügbar zum 01.10.2026.

Ausstattung

Das Haus ist derzeit nicht leer gezogen, einige Fotos sind mithilfe von KI entsprechend angepasst, um die Privatsphäre zu schützen.

Die im Haus vorhandene Möblierung kann auf Wunsch gerne übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir vermieten ausschließlich an Interessenten mit passender Bonität und eintragsfreier SCHUFA. Zudem bevorzugen wir Interessenten ohne Hunde und Nichtraucher.

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Haaner Stadtteil Gruiten – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer

angenehmen Nachbarschaft – ideal für Paare, Familien und alle, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Anbindung schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Haan-Gruiten ist nur rund 600 Meter entfernt und bietet eine sehr gute Anbindung in Richtung Düsseldorf, Wuppertal, Köln und das Ruhrgebiet. Auch die Autobahnen A46 und A3 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine hervorragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Für Familien überzeugt die Lage durch ein gutes Bildungsangebot. Die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Gruiten sowie die Freie Waldorfschule befinden sich in der Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Kindergärten, darunter der Waldorfkindergarten Haan e.V.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur. Das historische Dorf Gruiten mit seinem denkmalgeschützten Ortskern, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie das Neandertal und die umliegenden Landschaftsschutzgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der zentralen Lage zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Solingen.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens – eine Kombination, die den Standort besonders attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Galerie

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich in Galerie



Fernsehzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Austrittsbalkon am Schlafzimmer



Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hobby- oder Partykeller



Sauna, Dusche, WC



Frontansicht

Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Hauseingangstüre

Exposé - Galerie



Flügeltür zum Wohnzimmer



Rückansicht vom Garten



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



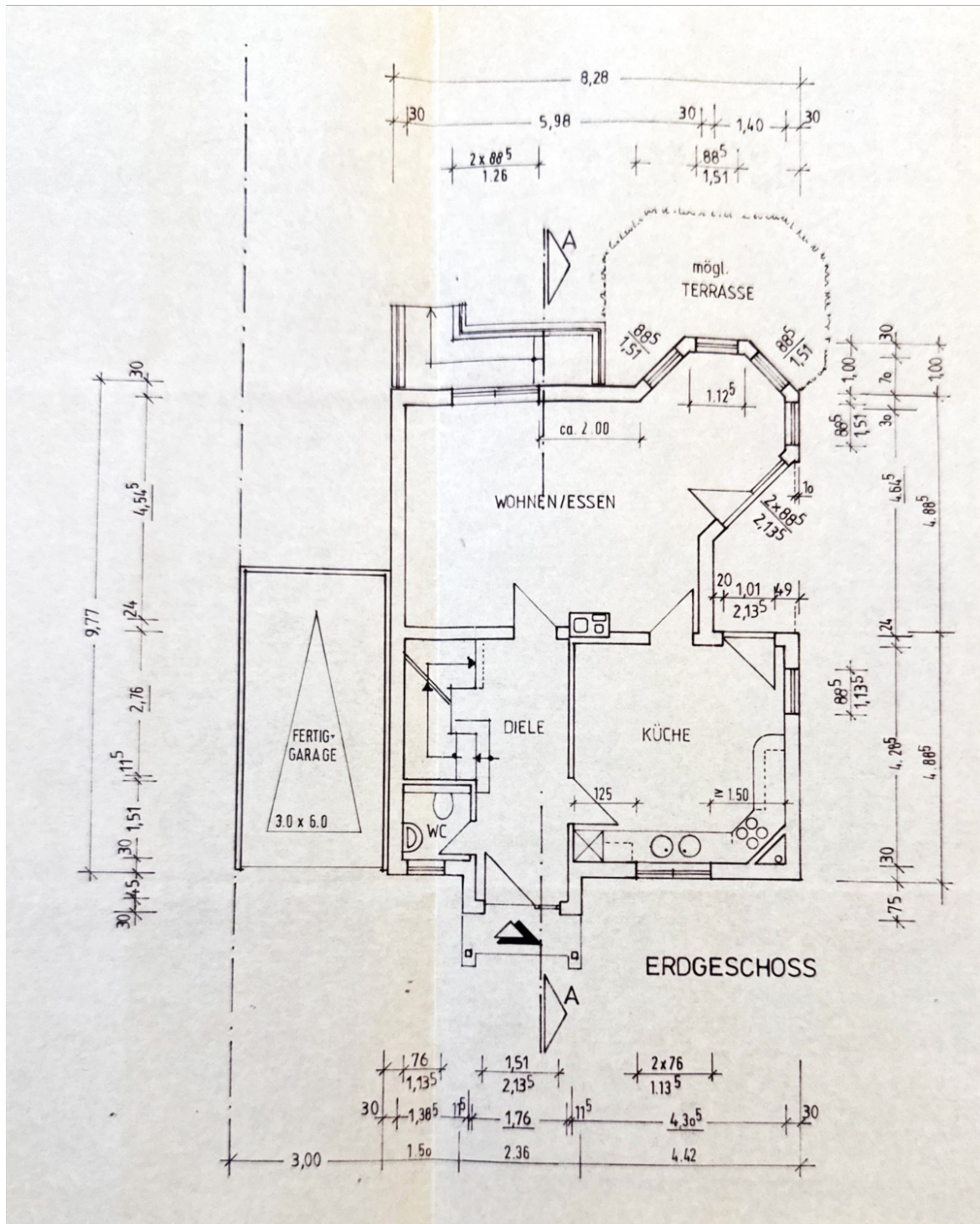
Gartenansicht

Exposé - Galerie

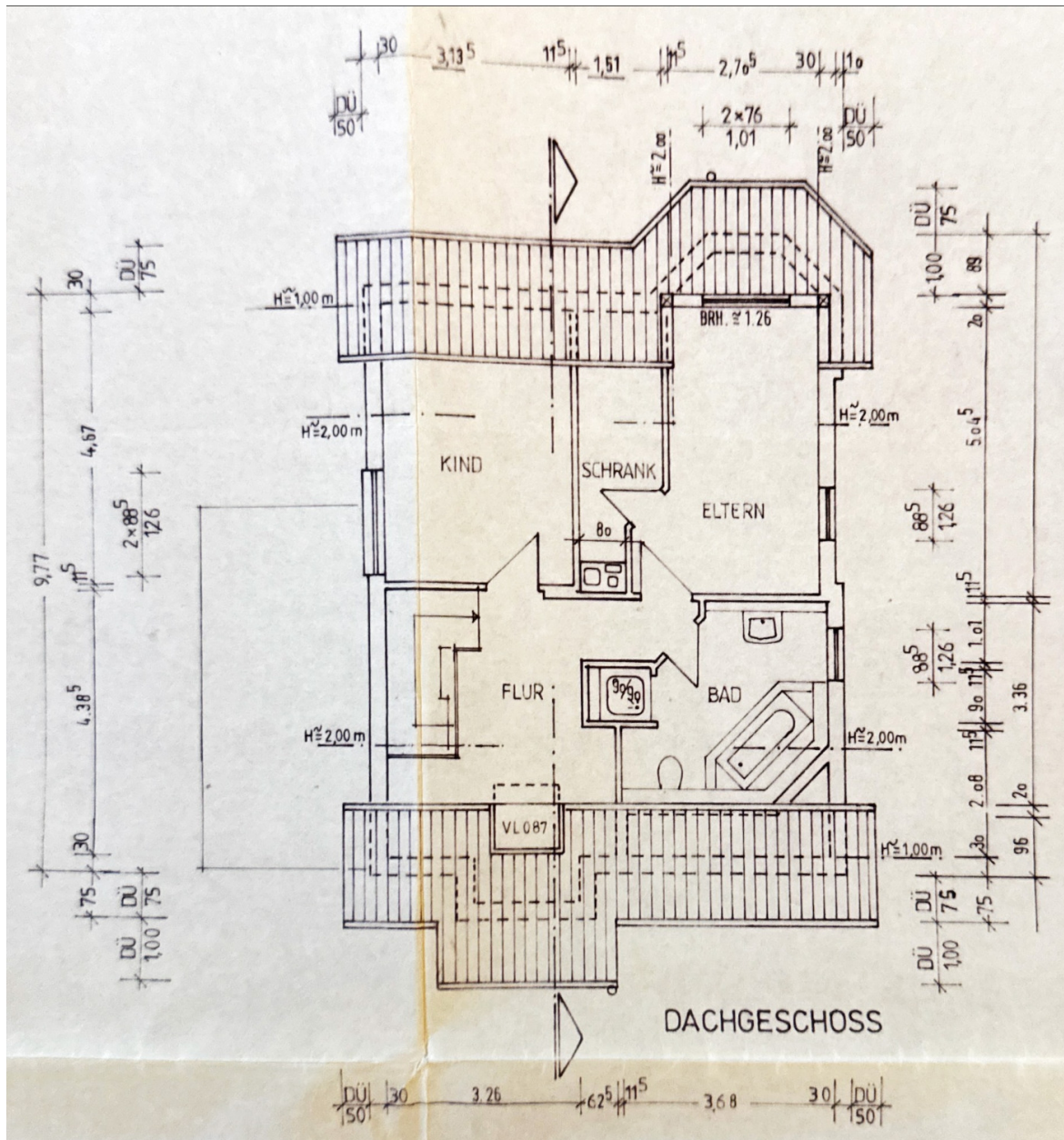


Gartenansicht Austrittsbalkon

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

