

Exposé

Wohnung in Haan

Ruhige, helle Neubauwohnung mit EBK, stadtnah im Grünen



Objekt-Nr. OM-476130

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Wiedenhof 1
42781 Haan
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2006
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	106,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	195 €
Heizkosten	100 €
Summe Nebenkosten	295 €
Miete Garage/Stellpl.	60 €

Mietsicherheit	3.750 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.08.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einer einzigartigen Traumlage. Vom Balkon schauen Sie über Grünflächen auf ein Waldstück. Die Wohnung hat eine komplette Südwestausrichtung mit bodentiefen Fenstern. Die Garage ermöglicht direkten Zugang zum Treppenhaus und zum Aufzug. Ein Garagenstellplatz gehört zur Wohnung und wird separat mitvermietet. Die Wohnung ist Teil eines freistehenden 10-Parteien-Hauses aus dem Jahr 2006. Das ruhig gelegene Grundstück mit großem Garten liegt in einer Sackgasse.

Aufteilung: Vom großen Flur geht man nach rechts in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche. Durch eine Doppelflügeltür gelangt man auf den 8 m² großen Balkon mit Südwestausrichtung, Blick auf den Garten und Markise. Gegenüber der Wohnungstür befindet sich das Gäste-WC, direkt daneben liegt das großzügige Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Links davon liegen ein weiteres Zimmer (Gästezimmer oder Büro) sowie das große Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Ein kleiner Abstellraum sowie der große Einbauschränk im Schlafzimmer bieten ausreichend Stauraum.

Ein Gebäudemanagement kümmert sich um die Treppenhausreinigung, den Winterdienst, die Mülleimer und den Garten.

Ausstattung

- Moderne Einbauküche
- große Einbauschränke in Flur und Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Parkettboden in Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Büro
- Flur und Bäder sind ansprechend gefliest
- alle Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet
- Video-Gegensprechanlage
- Markise & Plissees

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Gemeinschaftswaschküche ist mit eigenem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet. Außerdem steht Ihnen ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Wir suchen nette Mieter, die an einem langfristigen Mietverhältnis in einem gepflegten, ruhigen Objekt mit sehr angenehmer Nachbarschaft interessiert sind.

Daher freuen wir uns über eine aussagekräftige Vorstellung mit Angaben zum Alter, Beruf, Arbeitgeber aller potentieller Bewohner, mit ca. Netto- Einkommensangaben sowie Schufa-Auskunft und Angabe von Haustieren.

Vielen Dank.

(Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Anfragen ohne diese Angaben nicht beantwortet werden).

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der schönsten Lagen im Süden Haans, in einem reinen Wohngebiet in Waldrandlage und dennoch fußläufig zur Innenstadt.

Die Nähe des Haaner Bachtals sowie des Ittertals mit dem Itterbach stellt ein Highlight der nächsten Umgebung dar.

In fußläufiger Entfernung finden Sie: Bäcker, Supermarkt, Bank, Postshop, Restaurants, Frisör, Fitnessstudio, Verein und Tankstellenshops. Des Weiteren können Sie viele Ärzte, weitere Geschäfte und Restaurants gut zu Fuß erreichen. Nur wenige Autominuten entfernt finden Sie weitere Supermärkte, einen Baumarkt sowie Möbelhäuser.

Die Bushaltestelle „An der Bellekuhl“ ist ca. 200 m vom Haus entfernt.

Die A46-Autobahnauffahrt Haan-Ost ist in 8 Minuten erreichbar. Zum Flughafen Düsseldorf: 25 Minuten mit dem Auto. City Haan: 3 Minuten mit dem Auto (oder 15 Minuten zu Fuß). City Hilden: 13 Autominuten. City Wuppertal: 18 Autominuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offene Küche

Exposé - Galerie



Offene Küche



Hauptbad

Exposé - Galerie



Hauptbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss (nicht nach Maßstab)