
Exposee

Dachgeschoss-
Maisonettewohnung mit
ausgebautem Spitzboden
Haan (Rheinland)

Wohnfläche ca. 64 qm
zzgl. ca. 19qm Hobbyraum im Spitzboden

+ 2 Stellplätze
+ eigener Kellerraum (Nutzfläche)
+ gemeinsame Waschküche im Keller

Kaufpreis 275.000 EUR
provisionsfrei von privat

Kontaktaufnahme mit Sylvia Schuster bitte via Immobilienportal



Foto mit KI optimiert



Foto mit KI optimiert

DG-Maisonette-Wohnung

01 Gebäude & Lage

02 Wohnen & Essen

03 Küche

04 Dusch-WC

05 Schlafen

06 Bad

07 Spitzboden

08 Nutzflächen

09 Technische Daten

10 Zahlen, Daten, Fakten

11 Grundriss

Hinweis:

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer veräußert, es fällt keine Makler-Provision an.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Dokument soll einen ersten Überblick über die Wohnung geben und bietet keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Fotos in diesem Exposé wurden mithilfe von KI-unterstützter Bildbearbeitung optimiert – es wurden insbesondere persönliche Bilder und Gegenstände entfernt. Die baulichen Gegebenheiten inkl. Boden- und Wandbelägen etc. wurden nicht verändert.

01 Gebäude & Lage

Das Gebäude befindet sich im Zentrum von Haan in der Vogelsiedlung unweit des Hühnerbachtals - wenige Gehminuten vom Zentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten und einem guten gastronomischen Angebot.

Zum Verkauf steht die Dachgeschosswohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt.

- **Baujahr / Erstbezug 1997**
- **5 Wohnungen / 5 Eigentümer**



Der großzügige Balkon der Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet. Die beiden Stellplätze befinden sich rechts vom Haus, der Eingang auf der Rückseite.

01 Gebäude & Lage

Die Autobahnen A3 und A46 (Haan Ost und Haan West mit direkter Zufahrt zum Hildener Kreuz) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Fußläufig erreichbar ist der Schnellbus SB 50 in die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Bahnhof mit direkter Anbindung nach Köln und Wuppertal (RB 48). Für Pendler, die gerne in einer Kleinstadt (30.000 Einwohner) wohnen und in einer der umliegenden Großstädte arbeiten die optimale Ausgangslage.



02 Wohnen & Essen



Im 2. Obergeschoss wird die Wohnung vom Treppenhaus erschlossen (Eingangstür im linken Foto rechts). Durch die zentrale Lage der Treppe im Gebäude ist die Wohnung von allen Seiten natürlich belichtet und bietet einen lichtdurchfluteten Wohnraum. Vom Wohn- und Essbereich wird der Balkon, die Küche und der Spitzboden erschlossen.

02 Wohnen & Essen

Zwischen Wohnbereich und Küche bietet sich ausreichend Fläche für einen Essbereich. Der Balkon (10 qm Grundfläche) wird über eine Hebe-Schiebetüranlage betreten.

Über eine Holztreppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden.

- Bodenbelag: Echtholzparkett, Fischgrätmuster
- Holztreppe



Foto mit KI optimiert

02 Wohnen & Essen – Balkon



Foto mit KI optimiert

Der Balkon mit ca. 10qm Grundfläche ist nach Südosten ausgerichtet und bietet durch die relativ weit entfernte Nachbarbebauung den ganzen Tag einen guten Lichteinfall und viele Sonnenstunden.

- Bodenbelag: Fliesen
- Geländer: Metall & Kunststoff, weiß lackiert
- Elektrische Rolläden

03 Küche

Die Küche ist klein und übersichtlich – bietet aber alles, was man für einen ein bis zwei-Personen-Haushalt benötigt. Einbauküche mit Elektroherd, Glaskeramikkochfeld, Dunsthaube, Kühl- und Gefrierschrank verbleiben in der Wohnung.

- Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer (Bad)
- Bodenbelag: Fliesen



04 Dusch-WC

Nahe des Eingangsbereichs befindet sich das Gäste-WC, das mit einer zusätzlichen Dusche ausgestattet ist.

Auch ein kleiner Abstellraum und ein Garderobenbereich (ohne Foto) finden zwischen Eingangsbereich und Gäste-WC Platz.

- Warmwasserbereitung:
Durchlauferhitzer
- Bodenbelag WC und Bad:
Fliesen
- Einbau-Apothekerschrank



05 Schlafen

Das Schlafzimmer mit knapp 16qm schließt an den Flur neben dem Gäste-WC an. Im hinteren Bereich ist ein vollständiges Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner angeschlossen. Ausreichend Wandfläche für einen großen Kleiderschrank ist vorhanden, die beiden Fenster sind mit Rollläden ausgestattet,

- Bodenbelag: Echtholz-Parkett wie im Wohnraum
- Türen: Holz, weiß lasiert
- Fenster: Kunststoff, weiß



06 Bad



- Dusche und Badewanne
- WC, Waschtisch
- Waschmaschinenanschluss
- Raumhohe Fliesen
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

07 Spitzboden / Hobbyraum

Der Spitzboden erweitert die nutzbare Fläche der Wohnung um ca. 20 qm (ermittelt abzüglich Dachschrägen), gehört aber nicht zur ausgewiesenen Wohnfläche, sondern kann bspw. als Hobbyraum verwendet werden.

Drei große und ein sehr großes Dachflächenfenster prägen den lichtdurchfluteten Raum – dank teilw. elektrischer Rollläden und Hitzeschutzrollos ist ebenso eine Verdunkelung und Schutz vor Sonneneinstrahlung möglich.



Foto mit KI optimiert

07 Spitzboden / Hobbyraum



- Einbauschränke im Drempe (linke Seite im Foto)
- Bodenbelag: Vinyl
- Wandbelag: Gipskarton
- Einbauspots
- Elektrische Rollläden

Foto mit KI optimiert

07 Spitzboden / Hobbyraum

Der hintere mit Holz ausgekleidete Bereich des Spitzbodens ist mit einer separaten Wand abgetrennt. Die Teilmöblierung aus massivem Nadelholz wird mit der Wohnung übergeben.

Auch dieser Bereich des Spitzbodens ist nicht Teil der Wohnfläche und baulich nicht für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen.

- Bodenbelag: Vinyl
- Wandbelag: Nut- und Feder-Schalung Nadelholz



08 Nutzflächen

- Eigener Kellerräum (Massivbau, abschließbare Tür, kleines Fenster)
- Gemeinsame Waschküche (Waschmaschinenanschluss auch in der Wohnung)
- 2 eigene Stellplätze (Hinweis: eine Garage kann im direkten Umfeld ggf. gemietet werden)

09 Technische Daten & Sonstiges

- Energieausweis aus dem Jahr 2022 liegt vor
- Endenergieverbrauch nach Verbrauchsausweis 95,7 kWh/(m²*a) – Klasse C
- Neuer Gasbrennwertkessel wurde in 2026 bereits eingebaut – eine Verringerung der Verbrauchswerte ist zu erwarten
- Warmwasserbereitung in der Wohnung über zwei Durchlauferhitzer
- Insgesamt sehr gepflegter Zustand des Gebäudes, kein Instandhaltungsrückstau

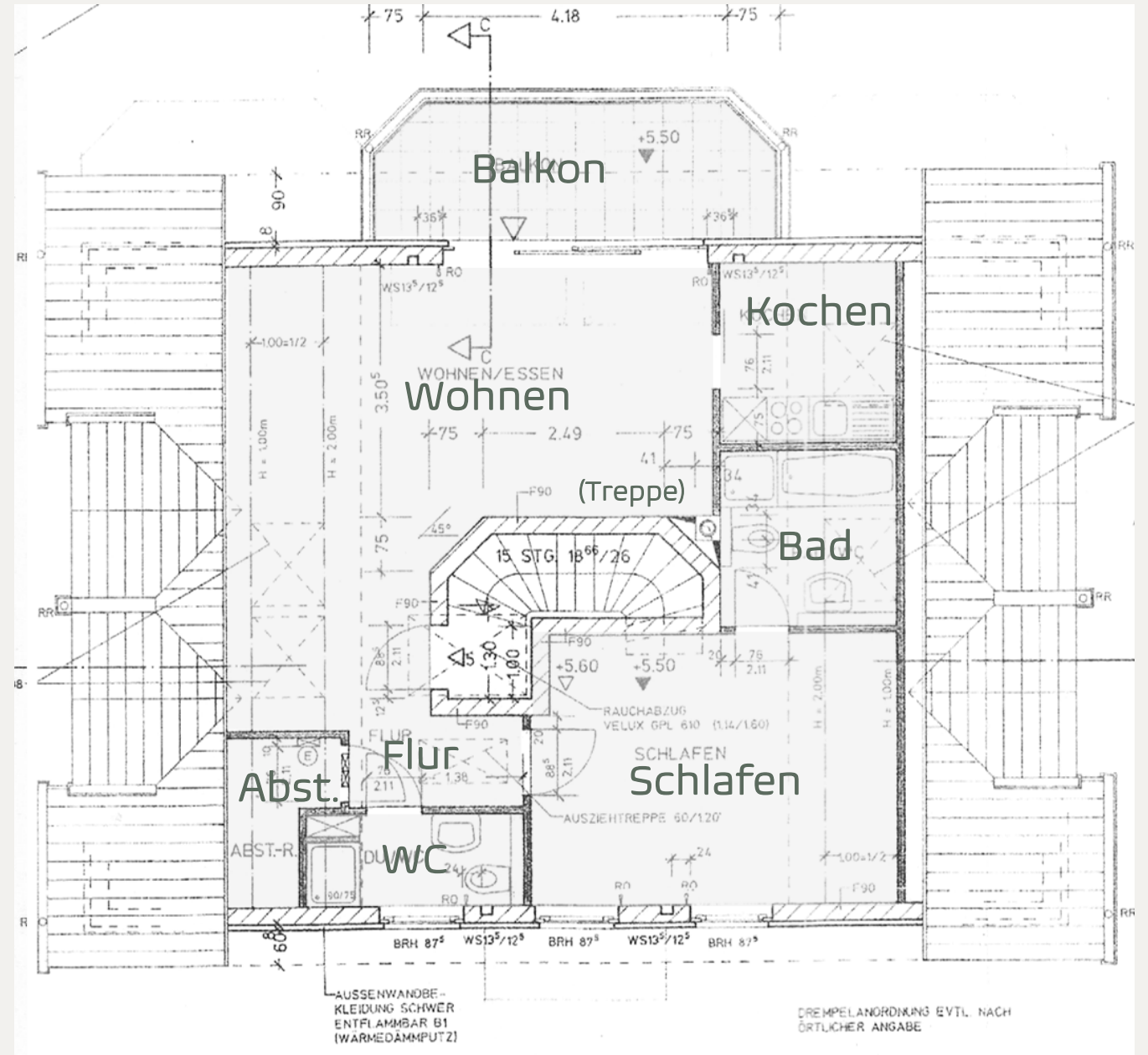
10 Zahlen, Daten, Fakten

- Wohnfläche II. Dachgeschoss 64,37 qm
Nutzfläche (Kellerraum) 6,08 qm
Wohn- und Nutzfläche 70,45 qm
(Angaben gemäß Original-Wohnflächenberechnung und Teilungserklärung)
- Nutzfläche (Spitzboden, nachträglich ausgebaut) 19,20 qm
(Dachschrägen wurden wie bei Wohnflächen in Abzug gebracht)
- 2 Stellplätze, je ca. 13,26 qm

11 Grundriss

Wohnen / Essen	23,27 qm
Schlafen	15,91 qm
Kochen	4,82 qm
Bad	4,54 qm
Gäste-WC	3,17 qm
Flur/Garderobe	2,77 qm
Abstellraum	1,62 qm
Balkon	5,17 qm

zzgl. Nutzfläche Spitzboden (19 qm)
 zzgl. Kellerraum (6 qm)
 zzgl. Mitnutzung Waschkeller
 zzgl. 2 Stellplätze



1 2 Interesse?

Sie haben Interesse an der Wohnung und möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren?

Sie haben offene Fragen und möchten diese erst einmal klären?
Melden Sie sich gerne zunächst schriftlich per E-Mail und lassen Sie uns eine Info zukommen, wann und unter welcher Nummer wir Sie telefonisch gut erreichen können.