

# Exposé

## Reihenendhaus in Haan

### Malerisches Dorf am Naturschutzgebiet Neanderthal



Objekt-Nr. OM-303329

### Reihenendhaus

Vermietung: **1.600 € + NK**

Sinterstraße 42  
42781 Haan  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	272,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2024
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	110 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Reihenendhaus mit wunderschöner Aussicht in familienfreundlicher Lage am Ortsrand von Haan-Gruiten.

Im Gartengeschoß ist eine 22 qm große Wohnküche, Terrasse und 2 Kellerräume inkl. WC und Waschbecken. Der pflegeleichte Garten hat eine S/SW Ausrichtung.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer sowie ein großes Bad mit Badewanne und separater Dusche.

Das Dachgeschoss ist ein ausgebauter Studio mit eigenem Duschbad (nicht im Grundriss zu sehen).

Alle Badezimmer haben Fenster.

Zum Haus gehört eine Garage und ein separater Stellplatz.

## Ausstattung

Sowohl im Kellergeschoß als auch in den Bädern liegen Fliesen, in den übrigen Räumen wurde Laminat verlegt.

Warmwasser wird über die Gastherme bezogen.

Sämtliche Wohnräume sind mit Telefon und Fernsehanschlüssen versehen. Die Türsprechanlage kann aus jeder Etage bedient werden.

Im Garten befindet sich ein 1.500l Regenwassertank zur Gartenbewässerung.

Die Küche sowie einige andere Möbel können in Absprache mit dem Vermieter übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Anmerkung zu den Nebenkosten:

Der genannte Betrag bezieht sich nur auf die Grundsteuer, Versicherung sowie städtische Abgaben.

Die Versorgungsverträge für Wasser, Strom und Gas sind vom Mieter eigenständig abzuschließen.

## Lage

Gruiten ist ein malerisches, mittelalterliches Fachwerkdorf am Neanderthal zwischen Mettmann und Haan. Das Dorf sowie der nächste Supermarkt sind etwa 5 Minuten entfernt. Das Haus selbst liegt am Ortsrand.

Zu Fuß erreicht man innerhalb von ca. 10 Minuten den Bahnhof mit Anschluss an die S8 (M.Gladbach-Hagen über u.a. Düsseldorf und Wuppertal) sowie die RB 48 (Köln- W'tal). Per Auto ist die A46 normalerweise innerhalb von ca. 5 Minuten zu erreichen, aufgrund einer Baustelle bis voraussichtlich Nov. '24 werden etwa 12 Minuten benötigt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Garten

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Kleines Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad im Obergeschoss



Studio 1

# Exposé - Galerie



Studio 2 mit Blick aufs Bad

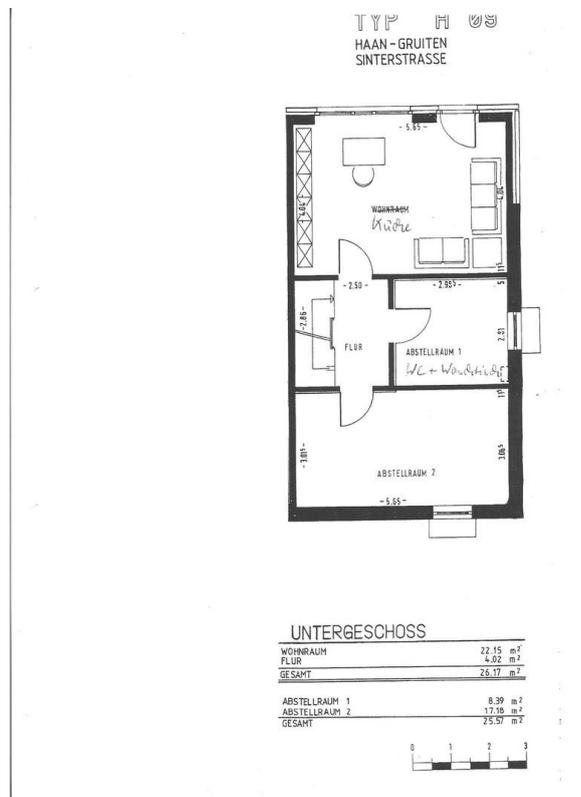


Bad im Dachgeschoss 1

# Exposé - Galerie

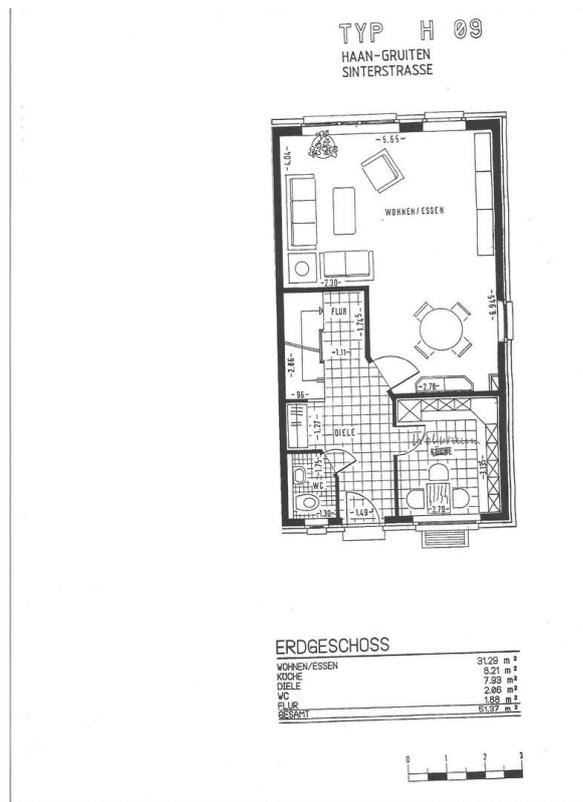


Bad im Dachgeschoss 2

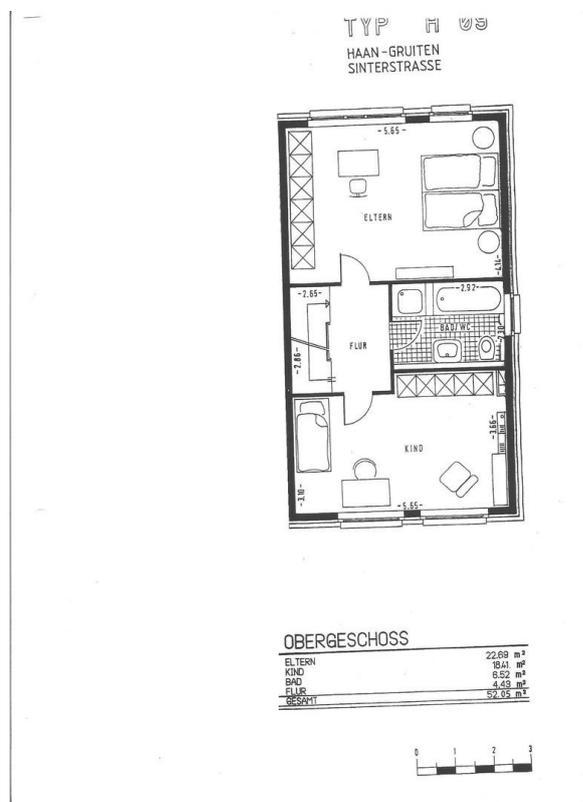


Keller/Gartengeschoss

# Exposé - Galerie

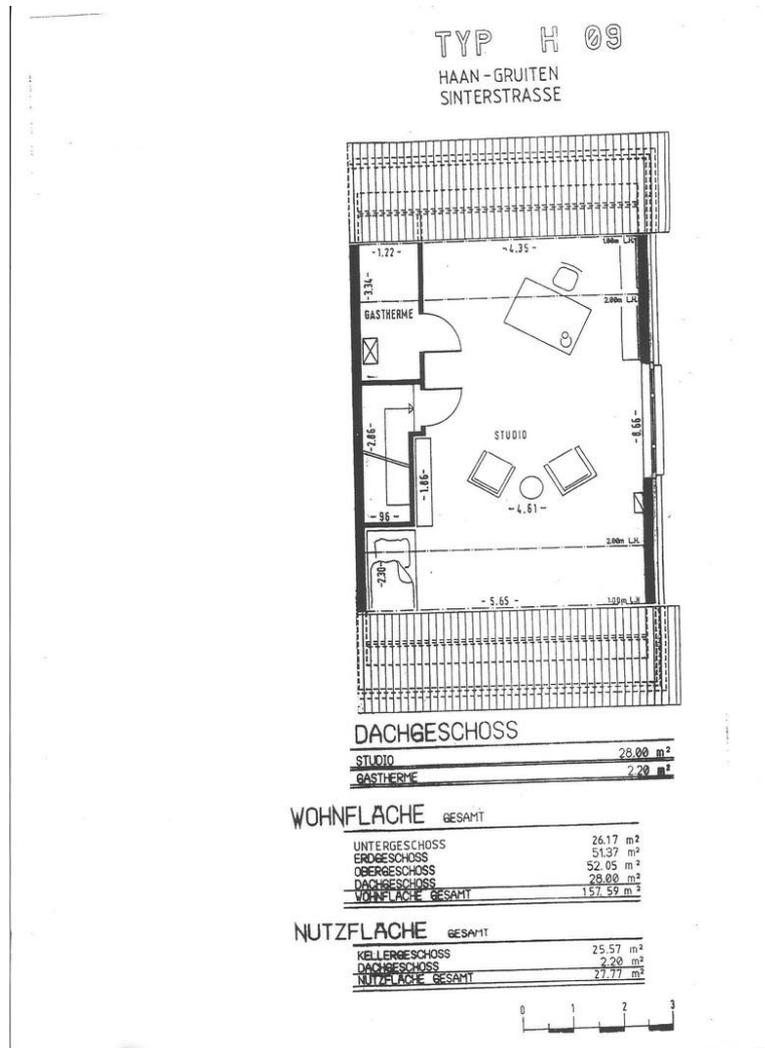


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss