

Exposé

Wohnung in Haan

RUHIG GELEGENEN ZENTRALE 3 ZIMMER WOHNUNG



Objekt-Nr. OM-306155

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

42781 Haan
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

HAAN RUHIG GELEGEN TROTZDEM ZENTRAL

3 ZIMMER, ZUM 1.11 BEZUGSFREI

Lichtdurchflutete, komfortable 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Haan - Das sehr gepflegte Siebenfamilienhaus, überwiegend von Eigentümern bewohnt, wurde 1963 in Massivbauweise erstellt und durchgehend modernisiert. Es besteht kein Reparaturstau. Die Wohnfläche der in der zweiten Etage gelegenen Wohnung beträgt ca. 80 m², verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum, begehbare Kleiderschrank und Balkon mit Südausrichtung. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das ca. 32 m² große, lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer. Durch eine halbhohe Wand werden die beiden Bereiche optisch voneinander getrennt. Darin befinden sich Fernseher sowie sämtliche Multimedia-Ausstattung. Durch eine Flügeltür öffnet sich der Blick aus dem Flur direkt in den Wohnbereich und durch die großen Fenster hinaus ins Grüne. Durch den gelungenen Grundriss wirkt die Wohnung sehr großzügig und offen. Alle Zimmer sind direkt vom zentralen Flur aus begehbar. Zur Wohnung gehört als Sondereigentum ein Kellerraum. Ein zusätzlicher Wasch- Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Gemeinschaftsnutzung zur Verfügung. Die Straße bietet reichlich Platz um das Auto zu parken. Direkt vor der Haustür sind unter anderem Anwohnerparkplätze.

Ausstattung

moderner Laminatboden in großzügiger Diele, Wohnbereich ca. 30m², großes Schlafzimmer ca. 18m² Kinderzimmer/ Arbeitszimmer ca. 13m²

übergroße Fliesen (Feinsteinzeug, 60 cm x 60 cm) in Bad und Küche

Bad komplett modernisiert & großes Fenster
viel Stauraum im Bad durch Hochglanzschrän-
ke sowie -auszüge mit Softclose-Schließsystem
Küche inkl. schwarzer Hochglanzeinbauküche
(Softclose-Schließsystem
Abstellkammer
Küche mit Durchreiche zum Esszimmer
begehrbarer Kleiderschrank
Isolierverglasung in weißen Kunststoffrahmen
hochwertige Glasduschwand
Regenwalddusche
Durchlauferhitzer 2020 erneuert
massive Holztüren weiß lackiert
Sicherheitseingangstür
neue Außendämmung (2007) und 2023 an neue Wärmedämmungsvorschriften angepasst.
Kabel-TV
Gaszentralheizung
Balkon mit Südausrichtung
Markise
Außenbeleuchtung sowie Außensteckdosen im
Balkonbereich
Kellerraum, Wasch- und Trockenraum
Fahrradkeller
Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Fassade wurde 2023 in einem weiteren Schritt gedämmt. Der Energieausweis liegt noch nicht vor. Zum Wohngeld kommen 135€ Rücklage für das Haus hinzu.

Lage

Das Objekt befindet sich in schöner, ruhiger Lage
von Haan in der Alsenstrasse ohne Durchgangs-
verkehr. Zum Ortszentrum mit seinen vielfältigen
Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind es nur
wenige Minuten zu Fuß. Mittendrin und doch ruhig!
Schulen Kindergärten und Arztpraxen befinden

sich in der Nähe In der Umgebung befindet sich das Ittertal. Ein beliebtes Ausflugsziel für Familien und Spaziergänger. Der Haaner Bahnhof ist mit Öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an Wuppertal und Köln Der S-Bahnhof in Gruiten (Park und Ride) mit der Verbindung nach Düsseldorf (Ca. 15 min, Köln Ca. 30 min) und ins Ruhrgebiet ist mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Die Auffahrt Haan West der A 46 ist wenige Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	180,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnraum mit Essecke

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer zum Balkon



Küche mit Durchreiche

Exposé - Galerie



Arbeits- / Kinderzimmer



modernes Bad mit Wanne

Exposé - Galerie

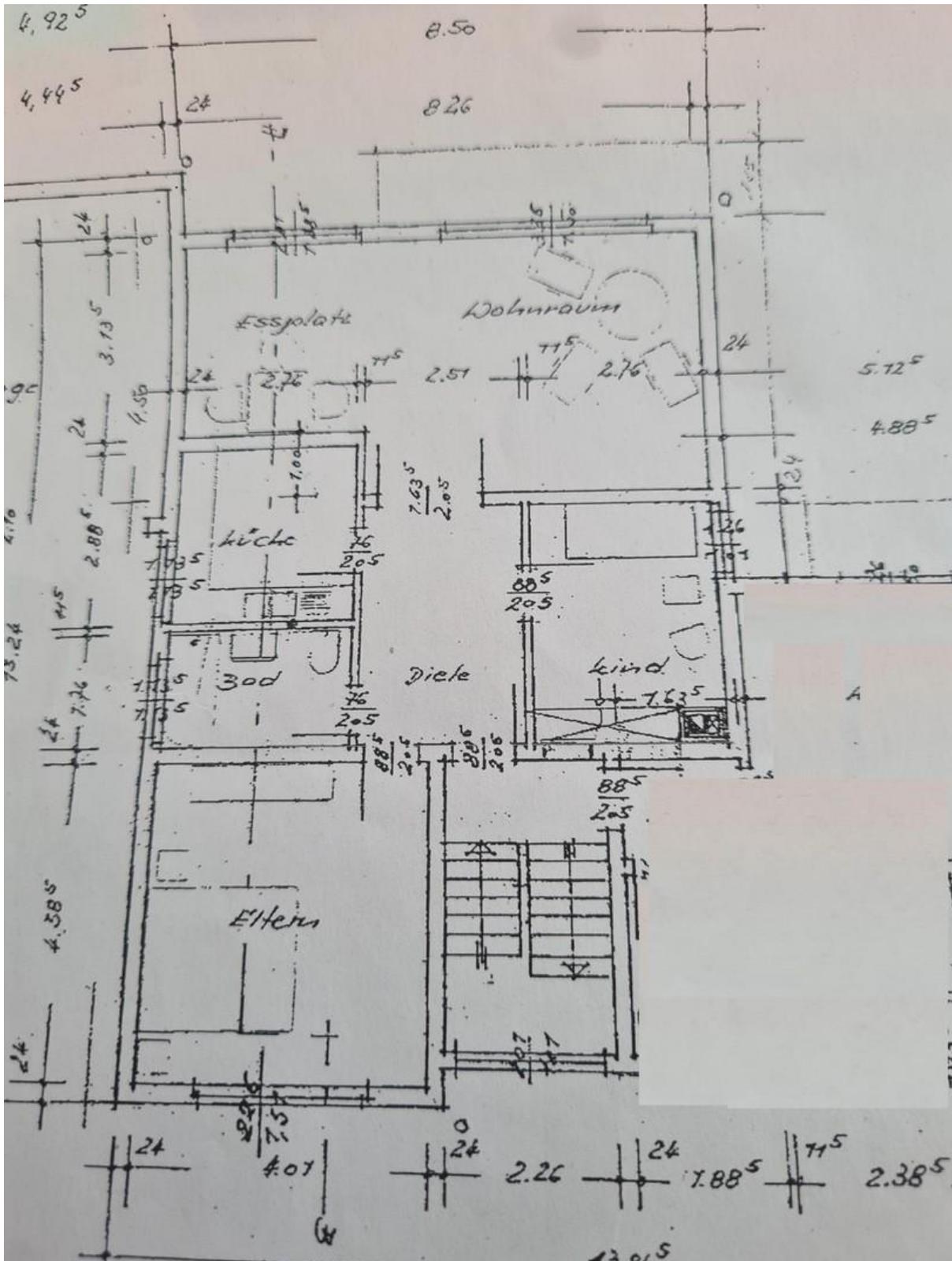


Schlafzimmer



modernisiertes Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung