

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Haan

**Wohnen, wo andere sich erholen!**



**Objekt-Nr. OM-324287**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.395 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Glöth (KNW Steinbrenner-Clingen GbR)

Karl-Niepenberg-Weg 2e  
42781 Haan  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmetermin	01.03.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	106,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	395 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne hochwertige barrierearme 3-Zimmer-Wohnung mit Terasse, offener Küche und Vinyl-Designerboden liegt im Erdgeschoss des dreistöckigen Neubaus Karl-Niepenberg-Weg 2d&e, welches sich durch eine energiesparende Bauweise und die traumhafte Lage am Ortsrand mit einem atemberaubenden Blick über die Felder Richtung Wuppertal-Vohwinkel auszeichnet.

Eine individuell, pro Zimmer, regelbare Fußbodenheizung basierend auf Erdwärme, bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden, ein Bad mit barrierearmer Dusche, Badewanne und WC, Telefon- und Kabelanschluss, eine Videogegensprechanlage und ein Keller sowie Tiefgaragenstellplatz mit 230V-Anschluss gehören ebenso zur luxuriösen Ausstattung, wie ein Aufzug, der Sie und Ihre Einkäufe vom Keller/ Tiefgarage bis in Ihre Etage bringt und ein Hausmeisterservice, der sich um sämtliche Belange im und außerhalb des Gebäudes kümmert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Die Doppel-Mehrfamilienhäuser Karl-Niepenberg-Weg 2d&e liegen am Ortsrand von Haan-Gruiten. Von hier aus hat man einen traumhaften Blick über die Felder bis Wuppertal-Vohwinkel.

In Sichtweite liegen der (Wasser-)Spielplatz, ein Bolz- und Basketballplatz, ein Beachvolleyball-Feld und ein BMX Parcours. Schulen und Kindergärten sind ebenso wie Allgemeinmediziner, Apotheke, Supermarkt, Discounter, Sparkasse, Friseur, Optiker, Fotograf, Metzger und weitere Dienstleister und Einzelhändler fußläufig in unter 10 Min. zu erreichen. Auch der Bahnhof Gruiten (ca. 700m) mit regelmäßigen Anschlüssen nach Düsseldorf, Köln, Wuppertal, Solingen, etc. ist in 8 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Mit dem Auto sind Sie normalerweise in 7 Minuten auf der BAB A46 Anschlussstelle Haan-Ost - durch die aktuelle Umfahrung der Großbaustelle auf der Gruitener Str. (L357), verlängert sich der Fahrtweg vorübergehend um knapp 5 Minuten.

Der historische Ortskern Gruiten Dorf(ca. 1200m), mit seinen im 17./18. Jahrhundert erbauten und noch heute erhaltenen Fachwerkhäusern, das Naturschutzgebiet entlang der Düssel (1700m), welches sich bis zum Neandertalmuseum in Erkrath erstreckt und das Naherholungsgebiet Grube 7 (1700m) liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und laden nicht nur am Wochenende zu Outdoor-Aktivitäten ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e

# Exposé - Galerie



Spielplatz in Sichtnähe



Hauseingang Haus 2e

# Exposé - Galerie



**\*Beispielbild aus einer anderen Wohnung\***

Schlafzimmer (Beispiel)



**\*Beispielbild aus einer anderen Wohnung\***

Küche (Beispiel)

# Exposé - Galerie



**\*Beispielbild aus einer anderen Wohnung\***

Flur (Beispiel)



**\*Beispielbild aus einer anderen Wohnung\***

Badezimmer (Beispiel)



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Süd-Seite

# Exposé - Galerie



Süd-West-Seite



Nord-West-Seite



# Exposé - Galerie



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e



Karl-Niepenberg-Weg 2d&e

# Exposé - Galerie

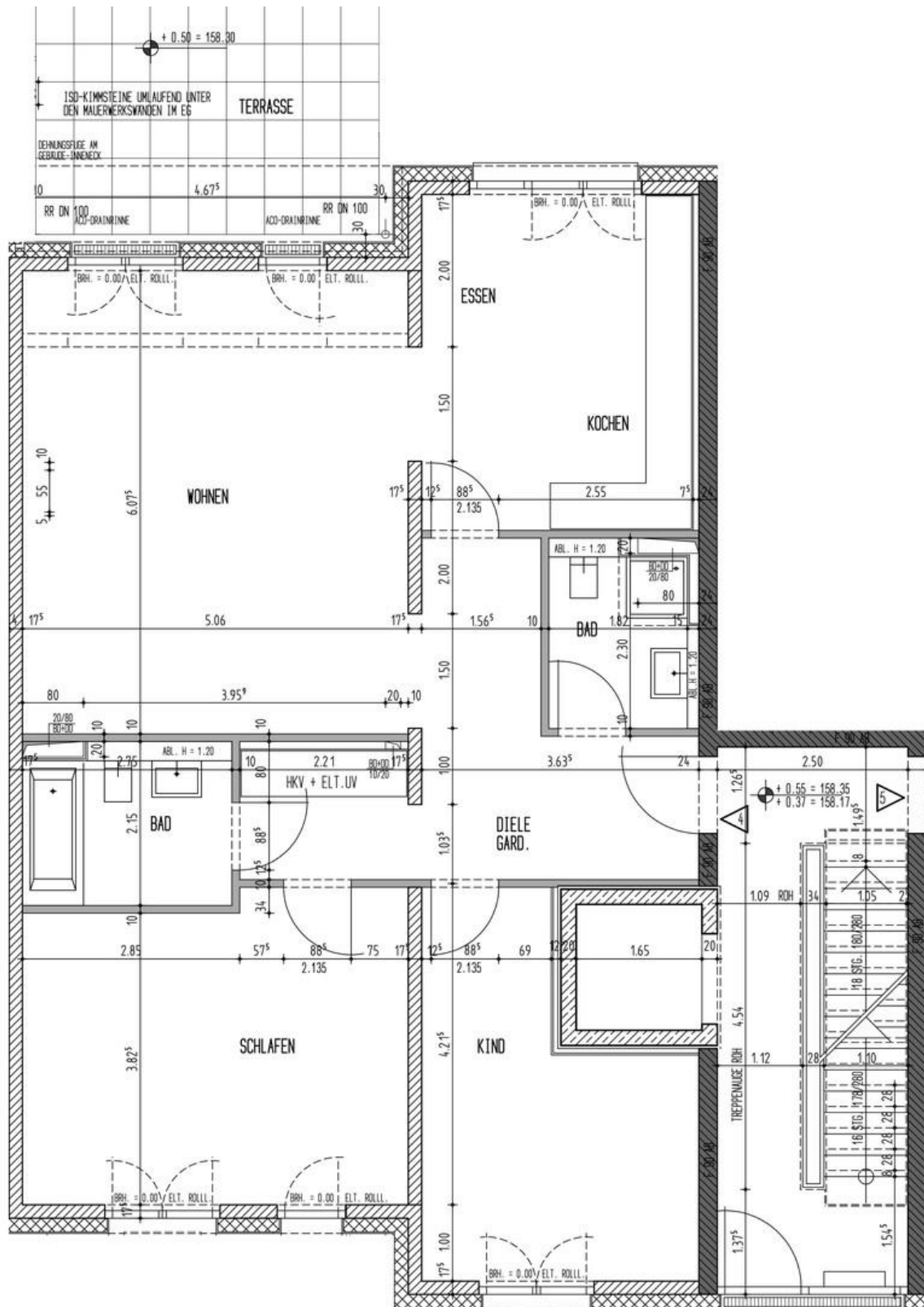


Karl-Niepenberg-Weg 2d&e



Terassen-Seite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss