

Haan – Gruiten

# Ihr neues Zuhause! Hochwertig sanierte Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 25013152



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25013152      |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1968          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 329.000 EUR                                                              |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                         |

Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 108.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

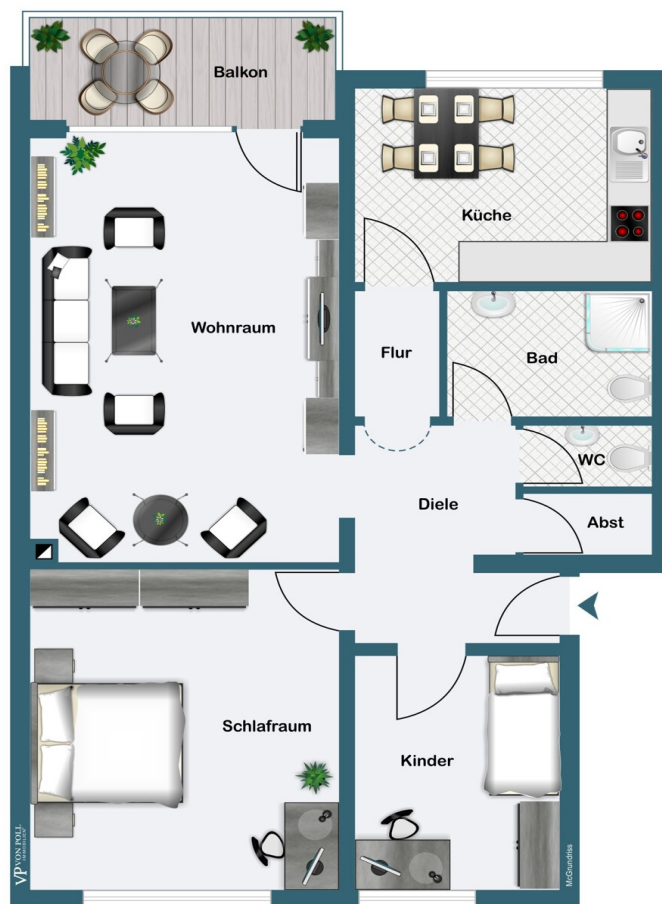
## Die Immobilie





Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung im beliebten Haan-Gruiten vereint modernen Wohnkomfort mit einem gepflegten Ambiente und bietet somit ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Eigentümer. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegtem Haus mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Gebäude steht in einer angenehmen Wohnlage, die durch ihre gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs sowie durch die ruhige Nachbarschaft überzeugt.

Die Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer dient als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung. Hier haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der mit eleganten Holzfliesen ausgestattet ist und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig bemessen und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Einrichtung. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen flexibel zur Verfügung, beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice, und unterstützt somit individuelle Lebenskonzepte.

Die zuletzt durchgeführten Maßnahmen verleihen der Immobilie eine hochwertige Ausstrahlung: Eichenparkett sorgt in den Wohnbereichen für eine angenehme Atmosphäre, während glatt verputzte Wände für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild stehen. Das Badezimmer präsentiert sich in stilvoller Betonoptik und ist mit einer komfortablen Walk-in-Dusche versehen. Auch das separate Gäste-WC wurde in passenden Farbtönen gestaltet und unterstreicht den modernen Charakter des Objekts. Hinzuzufügen ist, dass die Elektrik der Wohnung ebenfalls auf dem neusten Stand ist.

Hinzu kommen praktische Abstellmöglichkeiten, ein Kellerraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Außenbereich stehen insgesamt fünf Freiparkflächen zur Verfügung, die von den sechs Einheiten im Haus genutzt werden können. Dies sorgt für eine entspannte Parksituation und Komfort im Alltag.

Die Umgebung ist freundlich, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in angenehmer Reichweite.

Diese Wohnung bietet ein einladendes Gesamtpaket für Paare oder kleine Familien, die Wert auf einen gepflegten Zustand, modernes Design und eine ansprechende Wohnlage legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Alles zum Standort

### Haan-Gruiten

Haan-Gruiten ist ein beliebter Stadtteil im Westen von Haan, der durch seine naturnahe Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung überzeugt. Das historische Ortszentrum „Alt-Gruiten“ mit seinen denkmalgeschützten Fachwerkhäusern versprüht besonderen Charme und lädt mit kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.

Die Naherholungsgebiete entlang der Düssel sowie der nahegelegene Neandertal-Naturpark bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen – im direkten Umfeld vorhanden.

Pendler profitieren von der sehr guten Anbindung: Der Bahnhof Gruiten verbindet Sie in wenigen Minuten mit Düsseldorf, Wuppertal und Köln. Über die Autobahnen A46 und A3 erreichen Sie das gesamte Rheinland sowie das Ruhrgebiet schnell und unkompliziert.

Haan-Gruiten verbindet somit idyllisches Wohnen in naturnaher Umgebung mit den Vorteilen einer hervorragenden Infrastruktur.



Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

**Maklervertrag:** Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

**Provision:** Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

**Widerrufsrecht:** Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25013152 - 42781 Haan – Gruiten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)