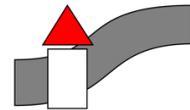


freistehendes Familien-Domizil mit Ausbau Reserve nahe Haaner Hühnerbach



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 64311-4555

Wohnfläche 755 m²

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier Ihr neues freistehendes Familiendomizil, mit großem Traumgarten (Grundstücksgröße 755 m² !!!) und umwerfendem Blick ins Naturschutzgebiet/ Naherholungsgebiet Hühnerbach. Das Haus befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße, sehr ruhig gelegen trotzdem zentrumsnah. Die nachbarschaftliche Bebauung ist ebenfalls als mehr als hochwertig zu bezeichnen. Hier überwiegend freistehende Einfamilienhäuser auf ebenfalls repräsentativen Grundstücken. Die großzügige Architektur (Baukörper ca. 14,65 x 7,50 - 9,50 Meter) verleiht dieser Liegenschaft den besonderen Charme. Der Wohn- Essbereich bietet Ihnen Zugang auf die Gartenterrasse und in den Garten. Der herrliche Garten ist liebevoll und pflegeleicht gestaltet worden. Der Wohn- Essbereich erstreckt sich über ca. 40 Quadratmeter, nebst Küche. Sie können die dünne Trennwand hier ohne Mühe entfernen und eine offene Küche generieren, sodann verfügen Sie über ca. 50 Quadratmeter (Wohnen, Essen, offene Küche). Genießen Sie den Ausblick hindurch die Panorama-Scheibe in den traumhaften Garten. Das Wohnzimmer bietet zudem einen gemütlichen Kamin. Der Garten bietet zudem Zugang in einen Abstellraum (für Gartengeräte, Sitzgarnitur und Polster) der mit dem Hautgebäude rückseitig verbunden ist. Die Garage befindet sich darüberliegend. Davor Platz für bis zu zwei PKW. Ihr neues Domizil ist hochwertig in massiver Bauweise erstellt worden. Ein Haus das Sie lieben und schätzen werden. Es stehen Ihnen insg. 6 Zimmer zur Verfügung. Die sonstige Aufteilung wie folgt: In der oberen Etage befinden sich 3 Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit Zugang auf den großen Balkon mit Blick in den Garten. Anbei finden Sie die bemaßten Grundrisse um die Aufteilung zu erkennen. Zudem hier das renovierte Badezimmer. Darüber hinaus gelangen Sie per fest installierter Treppe in den hälftig ausgebauten Dachboden (hier keine Wohnfläche). Diese Fläche könnte als Spielzimmer für Kinder genutzt werden oder für sonstige Hobbys. Nach Rücksprache mit dem Bauamt Haan (Dezernat III, Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz) besteht die Möglichkeit das Haus bis zur Baugrenze heran zu erweitern. Dies würde prognostizierte zusätzliche (bis zu) circa 80 Quadratmeter Wfl. !!!! bedeuten. Eine interessante Option die der zukünftige Eigentümer im Rahmen einer Bauvoranfrage in Zusammenarbeit mit der zuständigen Baubehörde zusammen mit einem Architekten abstimmen/ ausloten kann. Es gibt für die Wohngegend bereits einen gültigen Bebauungsplan. Dieser diktiert die baulichen Vorgaben. Nur selten gelangt eine Liegenschaft mit hohem Wohnkomfort und solcher Großzügigkeit auf dem Markt □ zudem ist die außergewöhnlich gute Lage (mit vollem Blick ins Grüne) in Kombination mit familienfreundlicher Wohnsiedlung hervor zu heben, Vorteile die Sie als Eigentümer Tag für Tag genießen werden Verschaffen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung Ihren eigenen Eindruck ! - wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie - !

Lage

Ihre neue Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Siedlung am Rande einer EFH-Gegend. Die nachbarschaftliche Bebauung besticht durch meist freistehende 1-2 Familienhäuser. Die Gartenstadt Haan ist ein äußerst verkehrsgünstiger Standort zwischen Düsseldorf - Wuppertal - Solingen. In wenigen Minuten Fahrzeit erreichen Sie die Autobahnauffahrten A46 - Haan-Ost und -West mit schneller Anbindung zur A3, A46 und A1, fußläufig gelangen Sie in den idyllischen Ortskern von Haan, hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

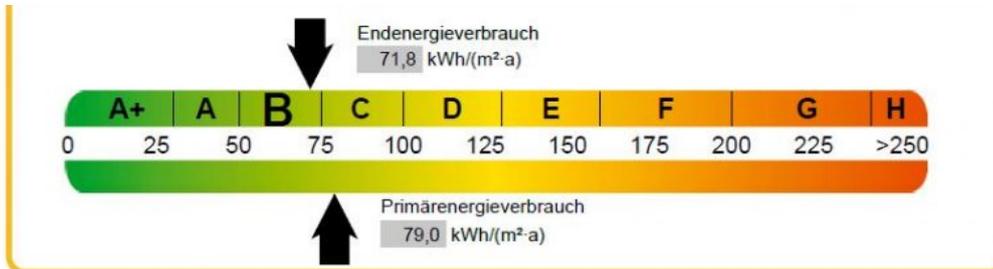
Ausstattung

Neues Dach 2-fach Isolierverglasung Beste Lage von Haan Grünblick pur !!! Grundstück nicht einsehbar !!! Garage 6 Zi. !!! uvm. !!!

Bilder







Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **71,80 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2022	30.11.2023	Öl	1,1	7 500,0	2 904,0	4 596,0	1,23
01.12.2021	30.11.2022	Öl	1,1	7 500,0	2 904,0	4 596,0	1,26
01.12.2020	30.11.2021	Öl	1,1	10 000,0	2 904,0	7 096,0	1,08
01.12.2020	30.11.2023	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,1	3 450,4	1 161,6	2 288,8	











