

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

freistehendes Familien-Domizil mit Ausbau Reserve nahe Haaner Hühnerbach

Objektdaten:

Kaufpreis €	648000
Provision %	2.38 %
Zimmer	6
Baujahr	1965
Stellplätze	3
Wohnfläche m ²	121
Grundstück m ²	755
Garagen	1



Energieausweis

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Öl
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Baujahr Heizung	1965
Endenergieverbrauch	72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Objektdaten

Objektnummer	64311-4555
Objektart	Haus
Ort	Haan
Nutzung	Wohnen
Zimmer	6
Wohnfläche	121
Baujahr	1965
Bezug	sofort
Provision	2.38 %

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Kaufpreis 648000

Ausstattung und Merkmale

Zustand	Teil-/Vollrenovierungsbedürftig
Heizung	Öl
Garage	1
Nutzfläche	25
Grundstück	755

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 Hauptgebäude 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

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

einer persönlichen Besichtigung Ihren eigenen Eindruck ! - wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie - !

Ausstattung:

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

Lage:

Ihre neue Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Siedlung am Rande einer EFH-Gegend. Die nachbarschaftliche Bebauung besteht 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.

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

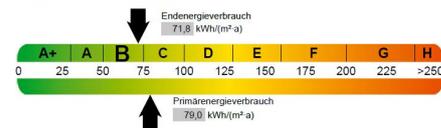


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: NW-2024-024957054 **3**

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 22,27 kg CO₂-Äquivalent (kg/a)



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

Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetischer	Primärenergiefaktor	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (20%)	Anteil Heizung (80%)	Klimafaktor
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	Leerstandzuschlag (witterungsbereinigt)	1,1	3 450,4	1 161,6	2 288,8		

Vergleichswerte Endenergie³



5,0
6,00
3,00



5,0
6,00
3,00

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

**Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft Haus- u.
Wohnungseigentumsverwalter IHK**
Tel.: 02961 / 976436
Email: [stefan.schleich@
wgb-mainzer.de](mailto:stefan.schleich@wgb-mainzer.de)

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ
Tel.: 02961 / 976433
Email: [simone.schleich@
wgb-mainzer.de](mailto:simone.schleich@wgb-mainzer.de)