



Freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und Garten in Haan-Ost

Die Lage

Haan ist eine kleine Stadt im Bergischen Land mit ca. 30 000 Einwohnern und einer guten Anbindung zu den umliegenden Großstädten Wuppertal, Köln und Düsseldorf sowohl mit dem Auto als auch mit Bus oder Bahn. Naherholungsgebiete, viele Ausflugsmöglichkeiten, Grund-, Gesamtschule und Gymnasium ergänzen das Angebot.

Das Einfamilienhaus liegt in einer Sackgasse mit südwestlicher Ausrichtung an der Anlage Haaner Bachtal.

Außen



Hausansicht



Hausansicht, Süd



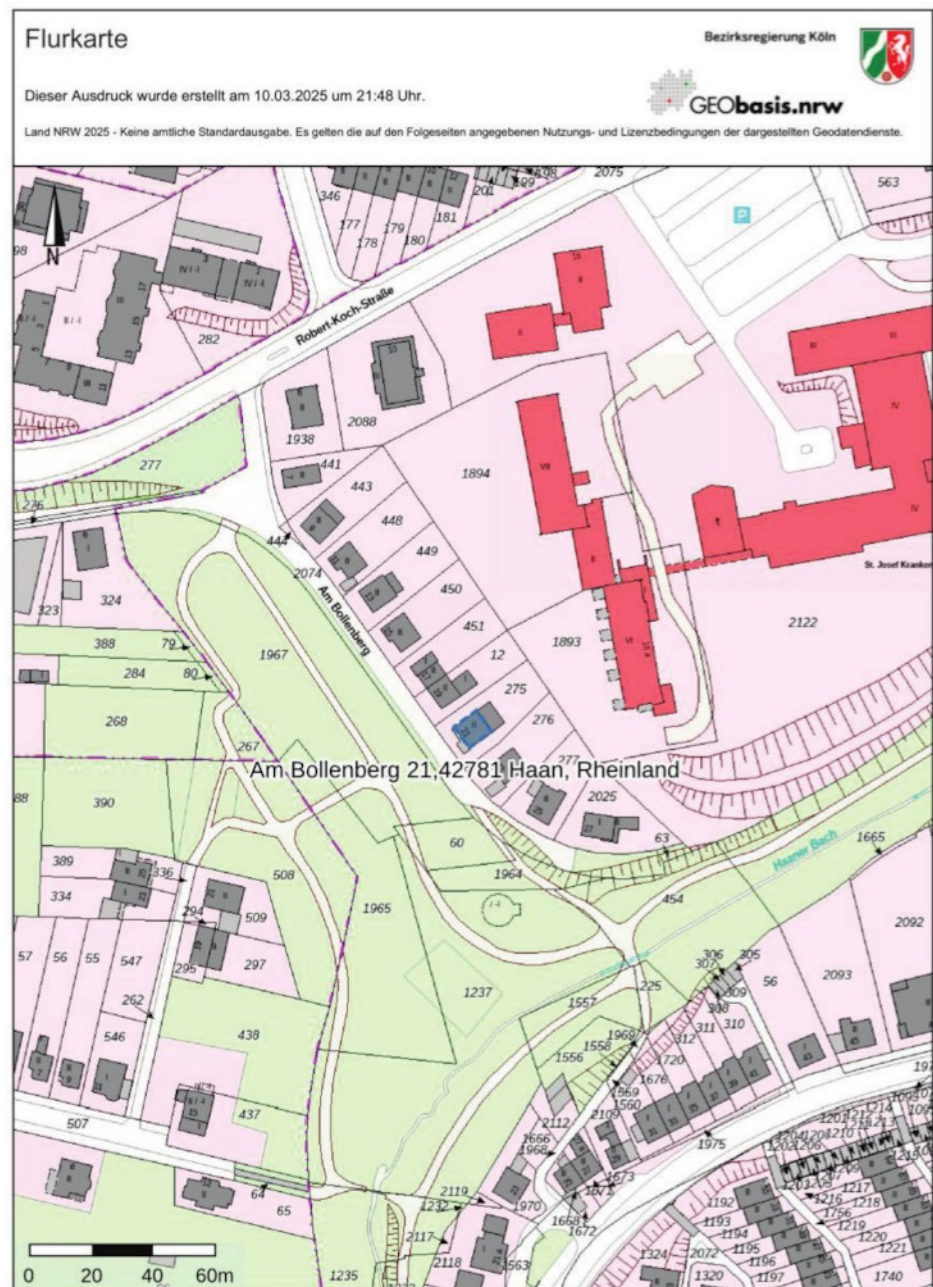
Treppe zum Hauseingang



Weg zum Balkon



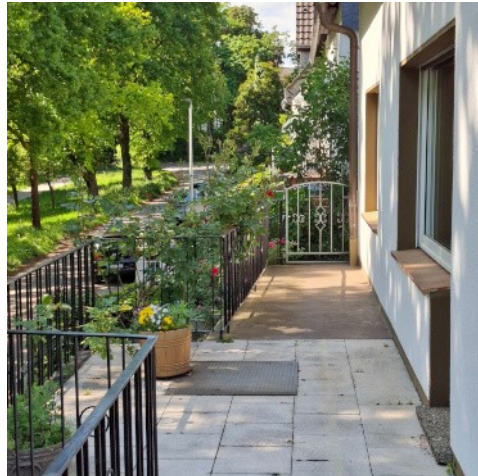
Flurstück 275





Die Beschreibung

Das Einfamilienhaus mit Spitzdach und Dachgauben ist freistehend, mit Garage und einem rückseitigen, 1-geschossigen Anbau mit Flachdach und rechts einer weiteren, großen Garage - der Unterbau einer großen Sonnenterrasse. Das Gebäude ist voll unterkellert.



Balkon



Anbau & Terrasse



Terrasse & Außentreppe



Rückansicht

Durch die einfache Anpassungsmöglichkeit der Raumnutzung ist die Immobilie interessant für die größer werdende und auch für die wieder kleiner werdende Familie.



Das Einfamilienhaus ist in 2 Wohneinheiten eingeteilt:

Die Wohneinheit im Erdgeschoss (EG) umfasst eine Diele mit Einbau-Garderobe, ein Dusch-WC mit Dusche (2023 saniert), ein Wohnzimmer bestehend aus 2 Räumen mit großem Durchgang, eine Wohnküche mit Ausgang in einen kleinen Flur und von dort in zwei Räume (Schlafen, Gäste). Der Ausgang vom kleinen Flur führt auf die große Sonnenterrasse.

**Wohnbereich
EG**



Haus- & Wohnungseingang



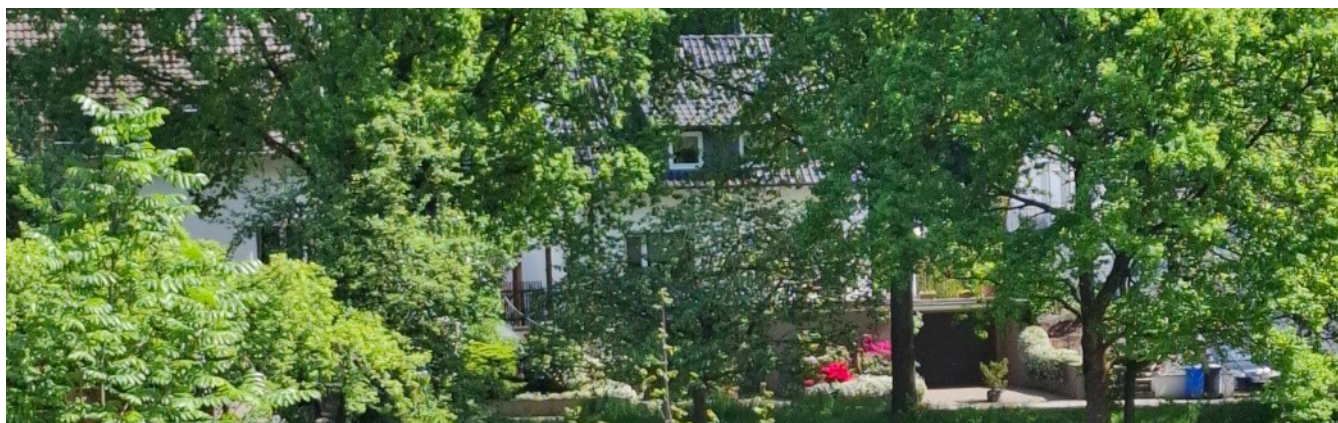
Wohnküche mit Einbauküche



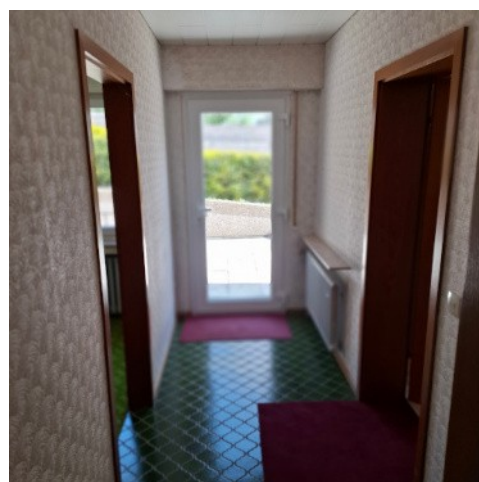
Wohnen 1 (links Wohnen 2)



Wohnen 2



Dusch-WC/ Dusche



Flur zur Terrasse



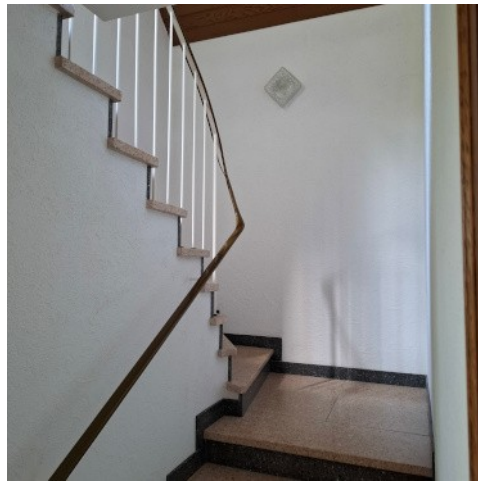
Schlafzimmer



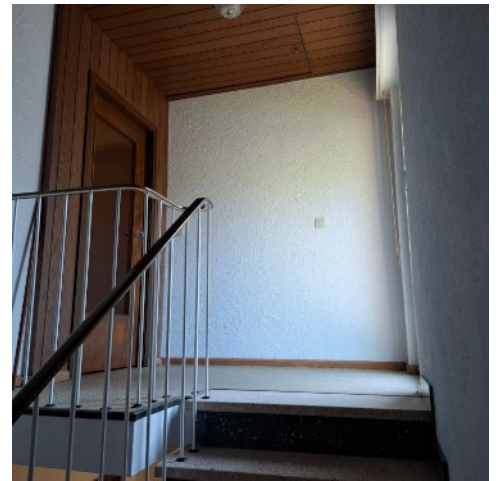
Gästezimmer



Die Wohneinheit im OG ist über das Treppenhaus erreichbar und umfasst eine Diele, ein WC/Bad, ein Wohn- und ein Schlafzimmer sowie eine Wohnküche.

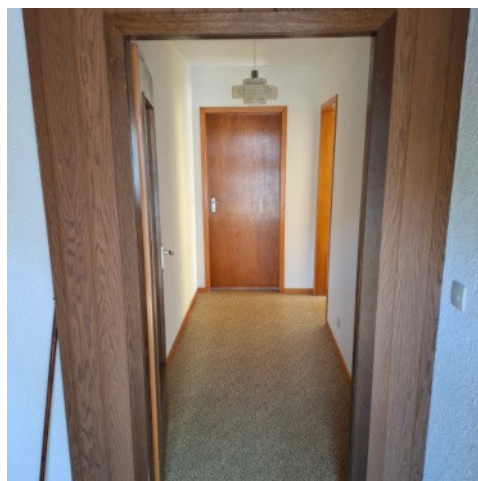


Treppenhaus



Wohnungseingang OG
Das Dachgeschoss ist über eine Klapptreppe erreichbar.

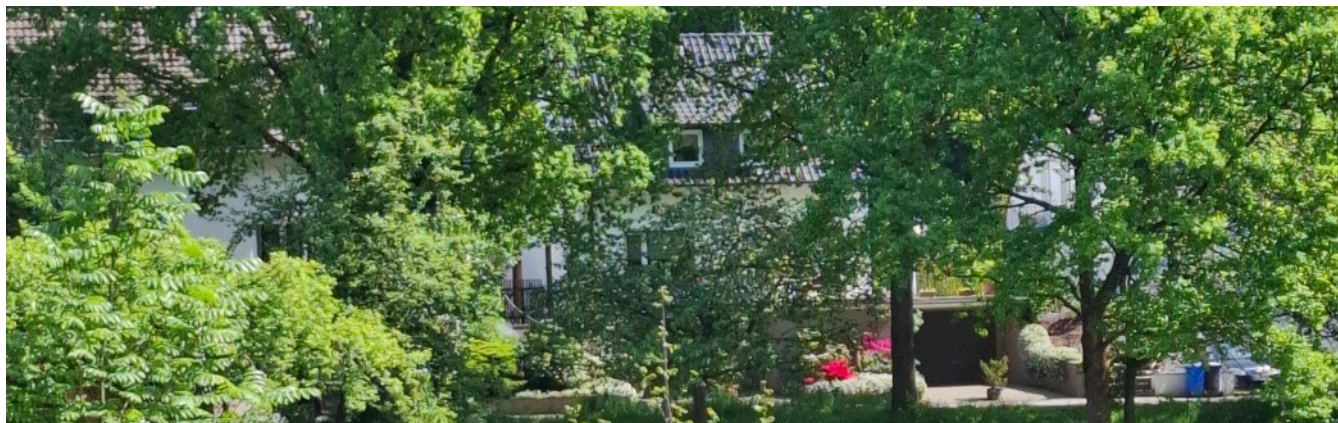
**Wohnbereich
OG**



Wohnungseingang, Diele



Schlafzimmer



Wohnzimmer



WC/ Bad



Das Untergeschoss (UG) ist über eine Innen- und Außentreppe und den beiden Garagen zugänglich.

Im Keller befinden sich:

Geräumiger Kellergang, Dusche und Waschbecken, Garage, Waschküche mit Spüle und WC, kleiner Hobbyraum, Heizungsraum, Tankraum, großer Trockenraum mit Wandgemälde und Bar, Ausgang zur Außentreppe und zur großen Garage und zum Kartoffelkeller.

Keller

Kellerdusche

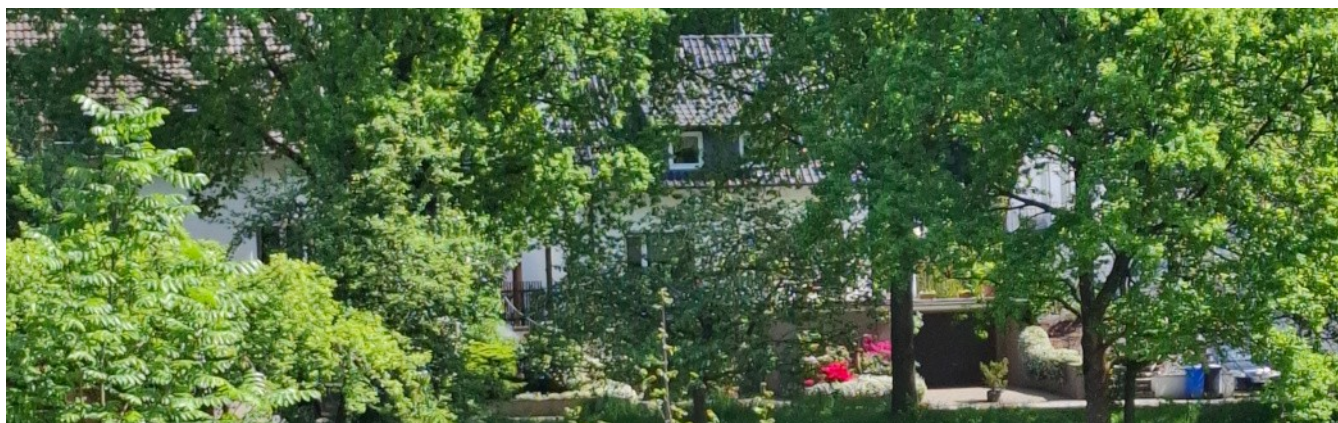


Heizung

Die große Sonnenterrasse liegt mit dem Balkon und dem rückseitigen Weg auf einer Ebene. Von ihr führt eine Treppe in den Garten. Rechts neben dem Treppenaufgang befindet sich eine Regenwasserzisterne.

Vom Garten führt eine Treppe auf das Flachdach vom Anbau. Diese Dachfläche von brutto 41,6 m² ist als Ausbaureserve der Wohneinheit OG für z.B. einen Wintergarten vorgesehen.

(Die Begehung des Flachdachs ist zwar möglich, da aber die Brüstung fehlt, ist es aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.)



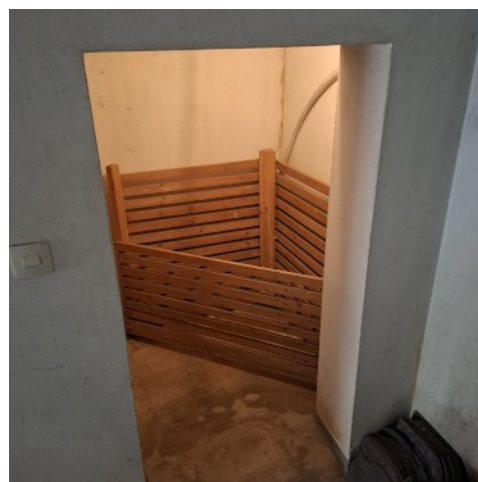
Spüle & Keller-WC



Trockenraum



Große Garage



Kartoffelkeller



Durch die Hanglage besteht von vormittags bis abends Sonneneinstrahlung in große Gartenbereiche, sodass Obst- und Beerenanbau gelingt - in sonnenreichen Jahren reifen sogar Feigen. Ein großes Hochbeet steht für den Anbau frischer Küchenkräuter bereit. Ein kleiner Gartenteich bietet Amphibien ein Biotop. Ein Stromanschluss 230 V/50Hz steht zur Verfügung und für Gartengeräte gibt es einen kleinen Schuppen. In 2 Kompostern lassen sich leicht verrottende Garten- und Küchenabfälle verwerten.

Garten

Garten



Bayernfeige



Gartentreppe (re. Regenwasserzisterne)

**Die Ausstattung**

Der Bodenbelag in der Wohneinheit EG besteht aus Teppichböden, in der Küche Laminat, im großen Schlafzimmer ebenfalls Laminat, der kleine Flur und die WC/Dusche sind gefliest. Die Zimmerdecken sind glatt verputzt und in den beiden angebauten Räumen mit weißen Holzpanelen verkleidet. Die Wände sind tapeziert, im Wohnzimmer struktur-verputzt. Die Fenster sind isolierverglast im Kunststoffrahmen, ebenfalls die Außentür zur Terrasse. Die Zimmertüren sind Eiche echtholz-furniert, teilweise bleiverglast.

Der Bodenbelag in der Wohneinheit OG besteht aus PVC, WC/Bad gefliest. Die Zimmerdecken sind glatt verputzt. Die Wände sind tapeziert, die Fenster isolierverglast, ausgenommen ein Fenster der Küche und eins vom WC/Bad.

Die Innentreppe ins OG ist in robustem, hellen Terrazzo ausgeführt, die Wände struktur-verputzt, die Decke mit Holz-Panelen verkleidet.

Die Böden im Keller: Kellergang, Dusche, Heizungsraum und Waschküche gefliest, Trockenraum als Estrich mit glattem Zement, Hobbyraum als Holzdielen mit PVC belegt, Garagen mit glattem Zement.

Ein Gas-Anschluss ist vorhanden, aktuell jedoch ohne Nutzung.

Die Öl-Heizung Vitola 100 VC1 mit Vitotronic 150 KB1 (1999) sorgt für die nötige Wärme. Der Öltank umfasst 5000 Liter und ist im Tankraum platziert.

Anmerkung: Es ist möglich die Heizung auf Gasbetrieb umzurüsten.

Die Wasserleitungen sind in Kupfer ausgeführt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in jeder Wohneinheit mit elektrischen Durchlauferhitzern.

Telefon- und Kabel-Anschluss, zudem eine Satelliten-Schüssel sind vorhanden.

Dachsanierung 1999, Tondachziegel Nelskamp, edelengobe schwarz. Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Wandflächen der Dachgauben mit Naturschiefer verkleidet. Die Dachrinnen entlang der Terrasse (Frontseite) sind aus Zink.

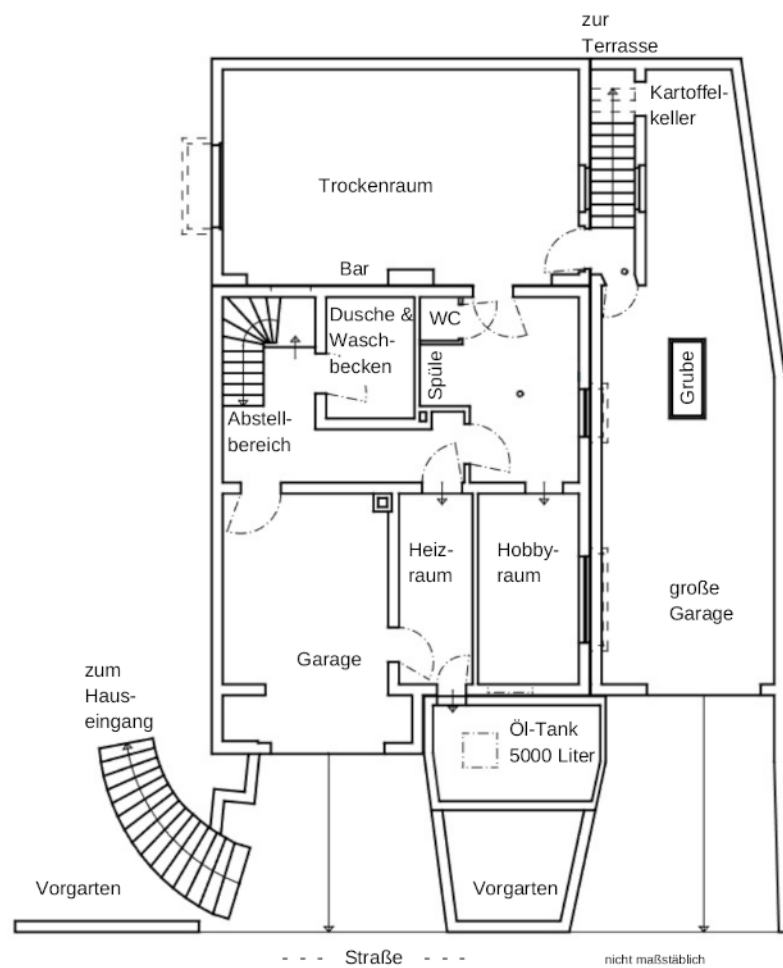
Außenwände 2022 saniert: mit Gewebe belegt und mit GERULAN® AlchemillaPerl (Altweiß) beschichtet.

Die Außentreppe und die Platten vom Weg zum Hauseingang sind in Waschbeton ausgeführt. Entlang der Straßenfront sind die Sichtflächen vom Kellergeschoss in feinem Waschputz (Bruchsteinchen) ausgeführt und kommen dauerhaft ohne Anstrich aus.

Die Garageneinfahrten sind mit grauen Vollverbund-Pflastersteinen (Beton) gepflastert.

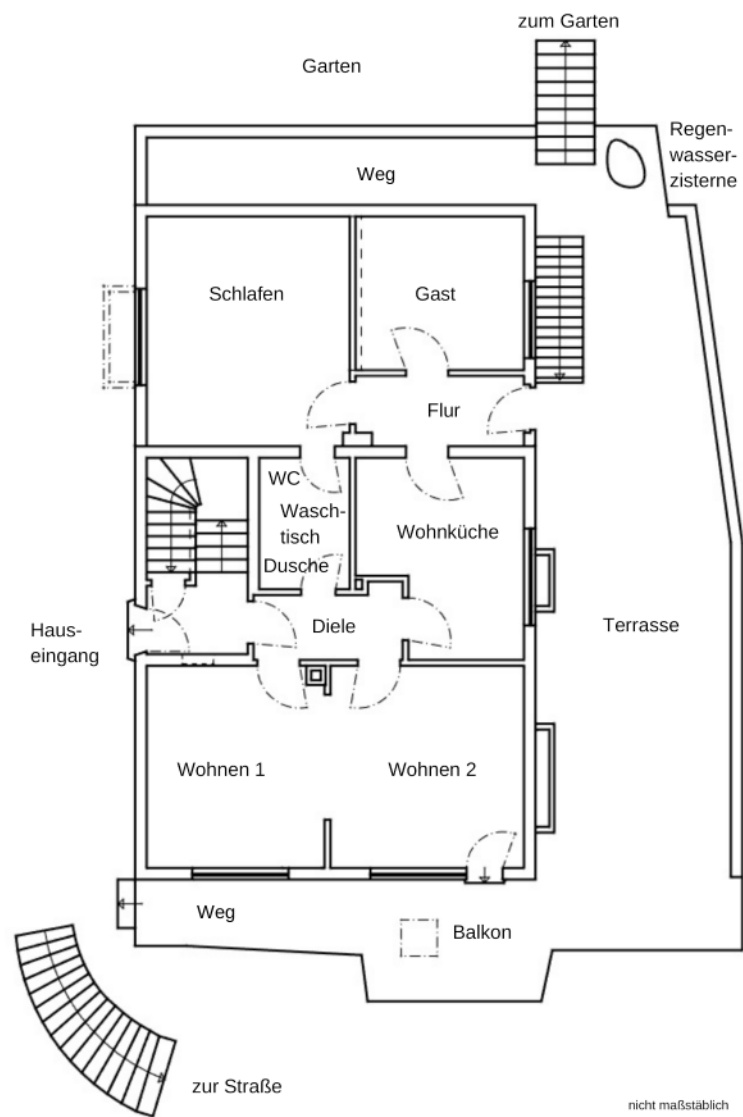


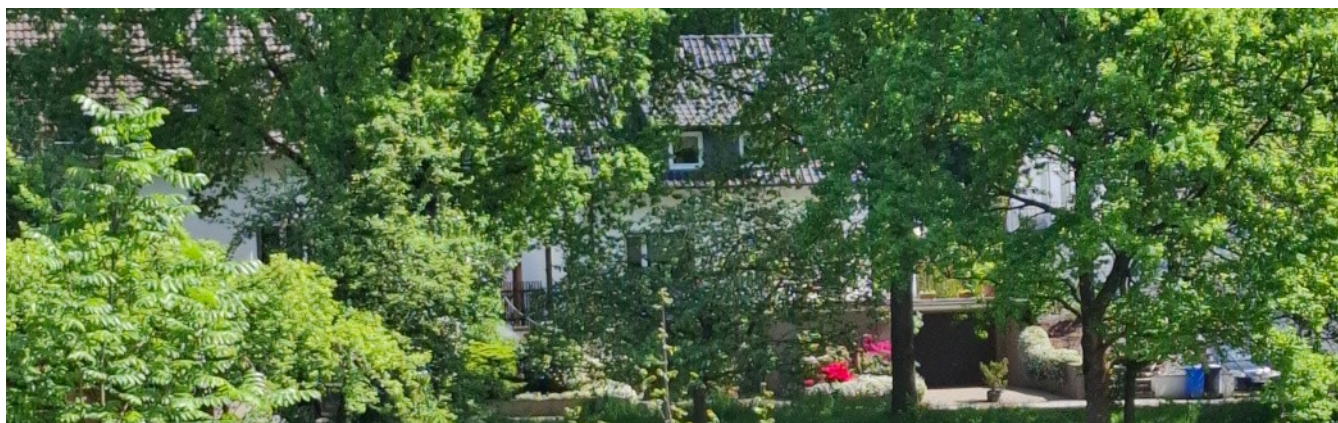
Grundriss UG



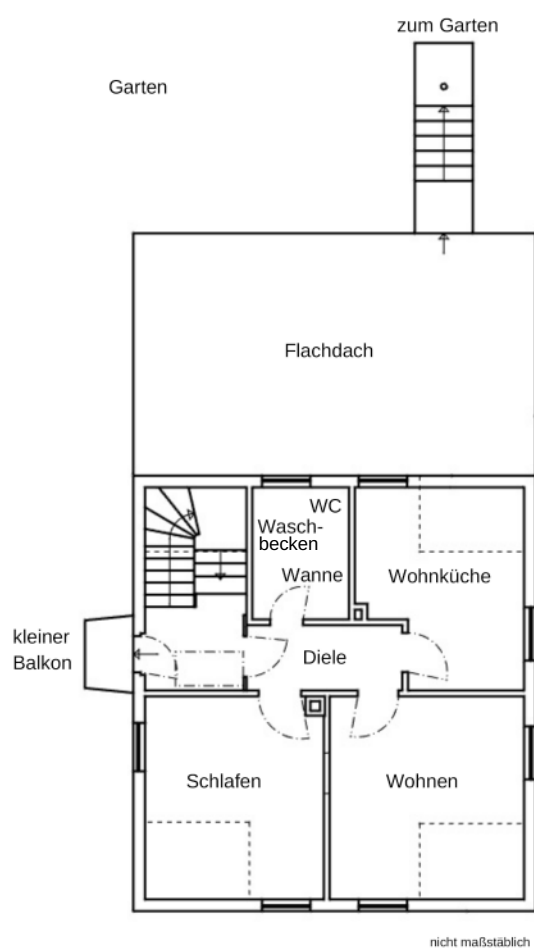


Grundriss EG



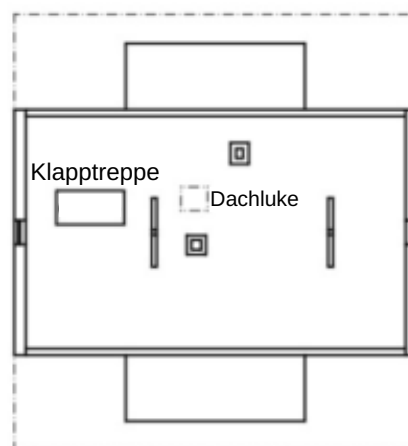


Grundriss OG





Grundriss DG



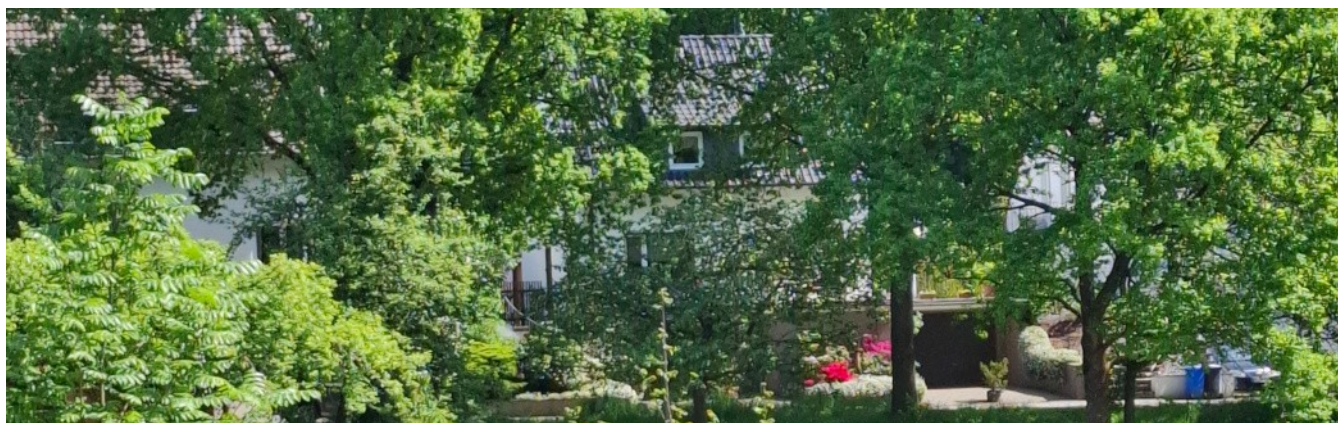
nicht maßstäblich



Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

	Fläche	[m²]	Σ [m²]
Wohnbereich EG			
Diele		4,4	
Wohnen 1		15,7	
Wohnen 2		16,5	
Wohnküche		12,4	
WC/ Dusche		4,7	
Flur		4,7	
Gast		11,1	
Schlafen		19,5	
			89
Terrasse	anteilig	12,6	
Balkon	anteilig	2,2	
			14
Wohnbereich OG			
Diele		4,5	
Schlafen	anteilig	14,2	
Wohnen	anteilig	15,6	
Wohnküche	anteilig	11,6	
WC/ Bad		5,1	
			50
Gesamtwohnfläche			153

Die Flächeninhalte wurden mittels Messung am Objekt errechnet.



Nutzungsfläche (R) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen n. DIN 277-1: 2016

	Fläche	[m²]	Nutzung
Untergeschoss (UG)			
Brutto-Grundfläche	190,0	BGF	
Netto-Raumflächen (Rohbau-Maße abzüglich Innenputzdicke)			
Garage	19,7	NUF 7	
Heizung	6,6	TF	
Hobbyraum	9,1	NUF 3	
Waschküche	11,3	NUF 3	
WC	0,8	NUF 7	
Kellerdusche	5,0	NUF 7	
Kellergang	8,4	VF	
Abstellbereich im Kellergang	1,6	NUF 4	
Kellertreppe (innen)	3,3	VF	
Tankraum	7,5	TF	
Trockenraum	36,2	NUF 7	
Große Garage	43,1	NUF 7	
Kartoffelkeller	2,1	NUF 4	
Erdgeschoss (EG)			
Brutto-Grundfläche	117,7	BGF	
Netto-Raumflächen (Rohbau-Maße abzüglich Innenputzdicke)			
Hauseingang	3,2	VF	
Diele	4,2	NUF 1	
Wohnen 1	15,1	NUF 1	
Wohnen 2	16,9	NUF 1	
Wohnküche	12,5	NUF 1	
Dusch-WC/ Dusche	4,9	NUF 7	
Flur	4,8	NUF 1	
Gästezimmer	10,9	NUF 1	
Schlafzimmer	19,7	NUF 1	



	Fläche	[m²]	Nutzung
Obergeschoss (OG)			
Brutto-Grundfläche	75,7		BGF
Netto-Raumflächen (Rohbau-Maße abzüglich Innenputzdicke)			
Diele	4,2		NUF 1
Schlafzimmer	15,1		NUF 1
Wohnen	16,6		NUF 1
Wohnküche	12,7		NUF 1
WC/ Bad	5,2		NUF 7
Treppe in das OG	8,5		VF
Dachgeschoss (DG)			
Brutto-Grundfläche	41,9		BGF
Netto-Raumflächen (Rohbau-Maße abzüglich Innenputzdicke)			
Dachboden	36,0		NUF 7
Brutto-Grundfläche	Σ	425,3	BGF
Nutzungsfläche	Σ	307,7	NUF
Verkehrsfläche	Σ	23,3	VF
Technikfläche	Σ	14,1	TF
Netto-Raumfläche		345,1	NRF



Nutzungsfläche (S) nicht allseitig umschlossen n. DIN 277-1: 2016

	Fläche	[m²]	Nutzung
Untergeschoss (UG)			
Schleuse zur Garage	0,9	VF	
Erdgeschoss (EG)			
Außentreppe zur großen Garage	2,9	VF	
Große Terrasse	56,3	NUF	
Balkon (Straßenseite)	9,2	NUF	
Weg zum Balkon	7,4	VF	
Obergeschoss (OG)			
Balkon über Hauseingang	1,5	NUF	
Außentreppe in den Garten	4,7	VF	
Nutzungsfläche	Σ	67,1	NUF
Verkehrsfläche	Σ	16,0	VK
Technikfläche	Σ	0	TF



Eigenschaften	Baujahr	1961-1980	
	Grundstücksgröße	567 m ²	Hanglage
	Anzahl der Geschosse	2	OG mit Dachschrägen
	Brutto-Grundfläche	425,3 m ²	
	Netto-Raumfläche	345,1 m ²	
	Wohnfläche EG	103 m ² n. WoFIV	
	Wohnfläche OG	50 m ² n. WoFIV	
	Anzahl Zimmer EG	3 (+Küche, WC/Dusche)	
	Anzahl Zimmer OG	2 (+Küche, WC/Bad)	
	Energiebedarf	270 kWh/(m ² .a) Effizienzklasse H *)	
	Garagenstellplätze	3 (+ Platz für 1 Motorrad und Fahrräder)	
	Außenstellplatz	2 (Garageneinfahrten)	
	Übergabe	August	
	Kaufpreis	580 000 €	
Verkaufserklärung	Alle Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen gemacht. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.		
Verkäufer	Erbengemeinschaft		
Kontakt	Bernhard Plamper		
	Telefon	02129 95 98 84	
	E-Mail	efhab21@mail.de	

*) Im UG sind der Trocken-, Hobby- und Heizraum mit Heizkörper ausgestattet, zudem im EG das Treppenhaus.