



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Alte Weberei Denkmal Wohlfühloase
- Maisonette-Wohnung mit Garten**

Objekt-Nr.:

64312-72514

Wohnung zum Kauf

in 42781 Haan - Düsseldorf





Details

Provisionspflichtig

Abstellraum

Gäste-WC

Hausgeld

386 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

103 m²

Zimmer

3

Kategorie

Gehoben

Etage

1

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

1

Baujahr

2003

Stellplätze

1

Zustand

neuwertig

Bad mit

Dusche, Wanne

Beschreibung

Gebäude: In den Gebäuden der Alten Weberei erstellt 1894 -1896 - wurden ehemals hochwertige Möbelstoffe hergestellt. 1991 Aufnahme des Gebäudekomplexes in die Denkmalliste. Von 2001 bis 2003 wurde die historische Gebäudesubstanz hochwertig saniert und ein Konzept für individuelle Eigentumswohnungen mit Gärten im Maisonette Stil entwickelt. Die Baumaßnahmen an dem Baudenkmal unterlagen in allen Bereichen den Forderungen der Denkmalbehörde und der Landesbauordnung.

Die historischen Außenwände blieben überwiegend erhalten und wurden fach- und denkmalgerecht in der Ziegeloberfläche und den Fugen instandgesetzt. Um den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung zu genügen, erhielten die Außenwände innen eine 30 cm dicke Schale aus Gasbeton o.ä.



Ausstattung

Ausstattung: - Gasheizung mit Warmwasserversorgung als Fußbodenheizung- Holzfenster mit Isolierverglasung- Bodenkeramik- hohe Decken- Kaminofen - Außensauna im nicht einsehbaren Patio im OG- erweitertes Gäste- WC mit Duschkabine und Waschmaschinenbereich- geschmackvoll angelegter überschaubarer Garten mit kleinem Teich mit Möglichkeit zur Abdeckung (gepflegter Gesamteindruck). Zu jeder Wohnung gehört ein kleiner Abstellraum mit ca. 5 m² im Nachbargebäude.

Sonstiges

Stellplatz: Ein Außenstellplatz gehört zur Wohneinheit.

Wohnfläche: Erdgeschoss m² ca. 52,15

Eingang

Essen/Kochen/Flur

Gäste-WC

Abstellkammer

Wohnen mit Austritt zum Garten

Obergeschoss m² ca. 42,67

Flur

Bad

Kinder/Arbeiten

Eltern

Terrasse I ca. 8,18 m² x 0,5 = ca. 4,09

Terrasse II ca. 8,70 m² x 0,5 = ca. 4,35

Gesamt: ca. 103,26 m²

Energieausweis: Energieträger Erdgas, 83,8 kWh/(m² a), Warmwasser nach Verbrauch, gültig bis 18.12.2029

Kaufpreis: EUR 449.000,- (für eine außergewöhnliche Immobilie)

- im Alleinauftrag -

Haftung: Wir bemühen uns alle Angaben so vollständig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben der jeweiligen Verkäufer verlassen müssen, können wir keine persönliche Haftung übernehmen.

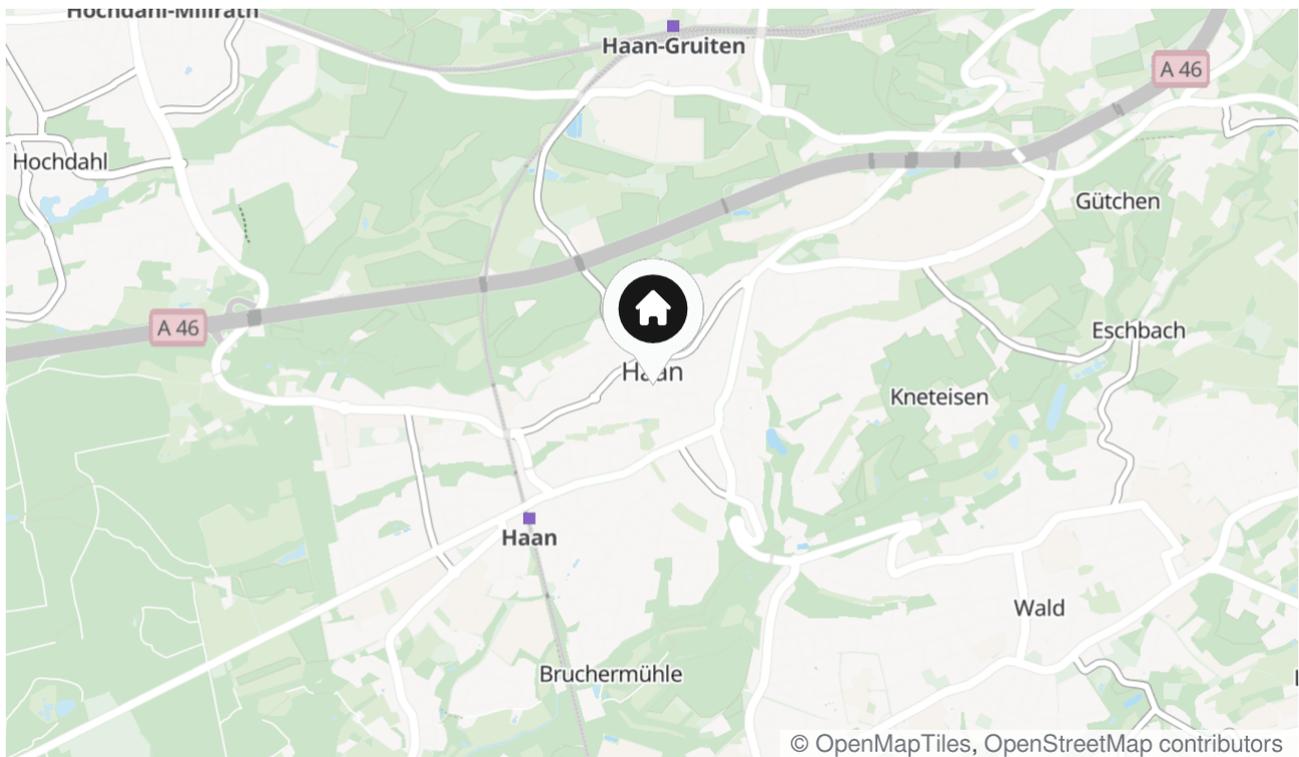
Courtage: Die anteilige für den Käufer anfallende Nachweis bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. des Kaufpreises.

Finanzierung: Durch laufende Zusammenarbeit mit namenhaften Finanzierungsinstituten sind wir stets in der Lage Ihnen auf Ihre persönlichen Verhältnisse abgestimmte Finanzierung zu ermöglichen. Für die zusätzliche Finanzierungsbearbeitung wird von uns keine Kostenrechnung vorgenommen.

Lage & Umgebung

42781 Haan - Düsseldorf

Lage: Erreichbar ist die historische Gebäudeanlage von der Durchgangsstraße Düsseldorfstraße über einen Privatzufahrtsweg, - sehr ruhig gelegen. Die attraktive Gartenstadt Haan mit seinem historisch gewachsenen Ortskern, seinen Schiefer- und Fachwerkhäusern, seinen Sportmöglichkeiten und seiner hervorragenden Infrastruktur hat sich zu einer begehrten Wohnlage am Rande des Bergischen Landes entwickelt. Hervorzuheben ist die Verkehrsanbindung zwischen Düsseldorf und Wuppertal, über die A 46, die A 3 sowie über öffentliche Verkehrsmittel.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

76 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

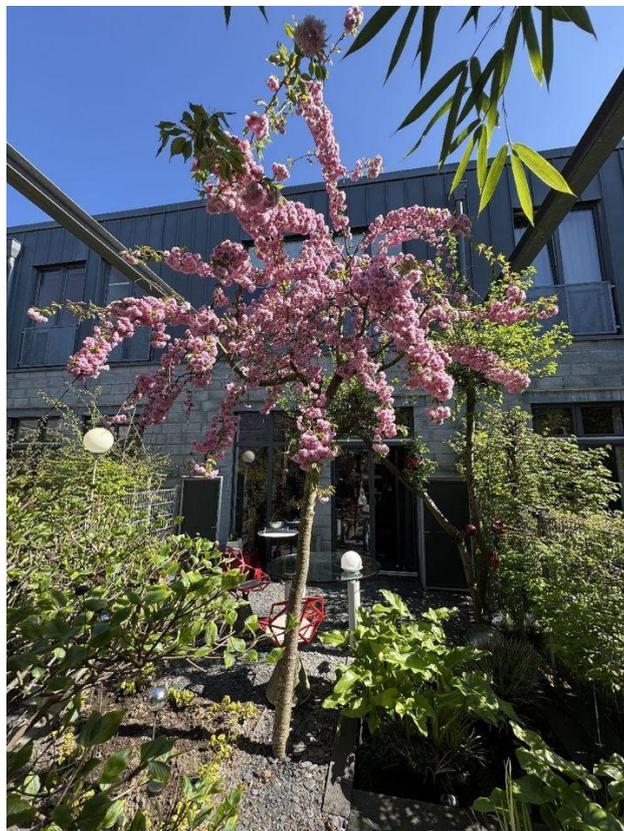
Wesentlicher Energieträger

Gas





Eingangsbereich



Gartenansicht



Wohnzimmer mit Gartenblick



Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer



Treppenaufgang- Flur i. OG mit Oberlicht



Badezimmer mit großzügiger Wanne



Gäste-WC mit Dusche



Arbeits- / Kinderzimmer



Arbeits- / Kinderzimmer



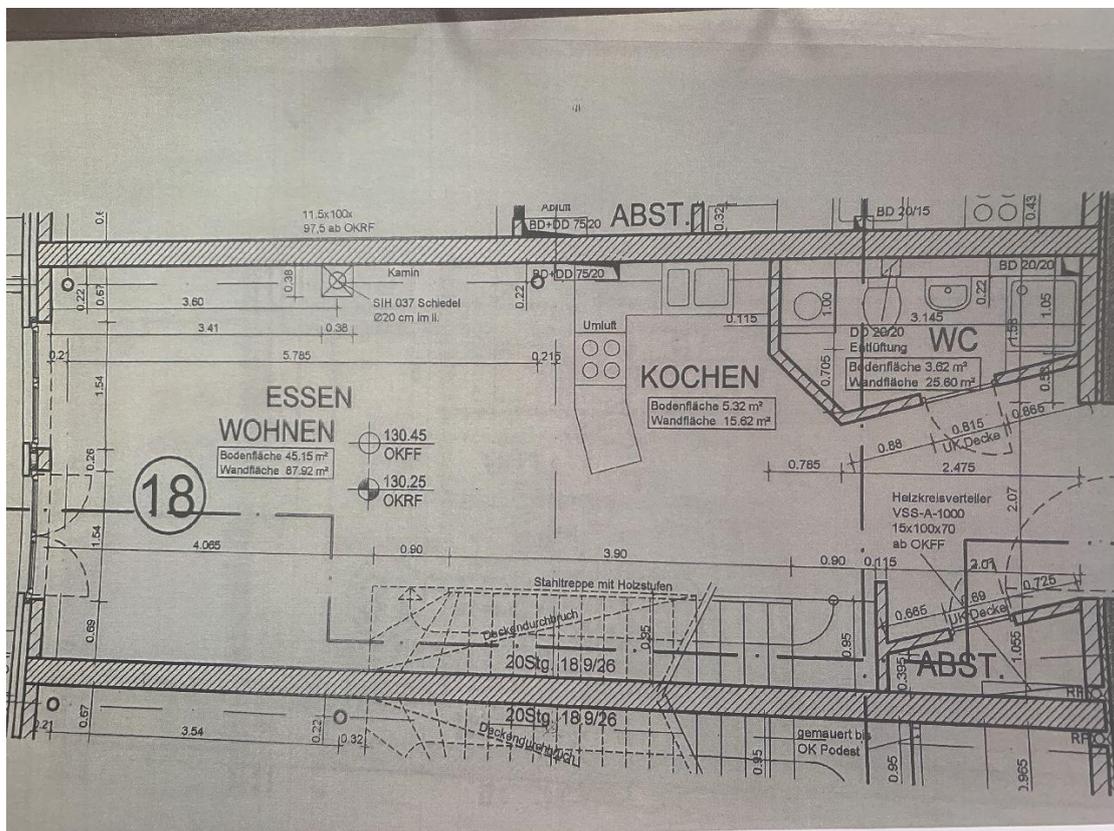
Schlafzimmer OG mit Blick auf Patio und Sauna



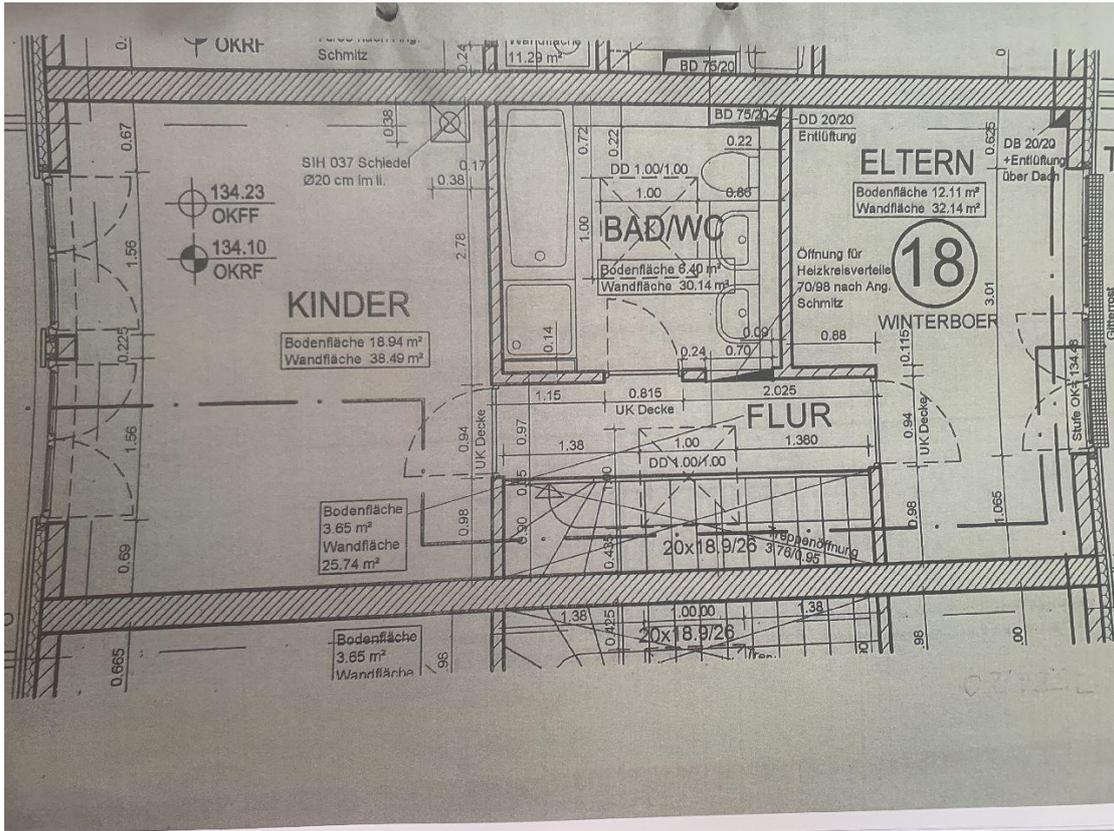
Gartenteich mit angrenzender Terrasse



Rückansicht vom Gartenbereich



Grundriss EG



Grundriss OG



Kontakt

Tust Immobilien GmbH

Louise-Dumont-Str. 5

40211 Düsseldorf

Telefon: 0211- 550 4 440

E-Mail: mail@tust-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Kontakt Tust Immobilien

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

