

# Gartenstadt Haan. Attraktive 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon in begehrtter Lage.



## Kurze Straße 9

42781 Haan

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,29 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 920,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 123879588  
Objekt-Nr.: D361709

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	80,05 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2001
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2000
Bezugsfrei ab:	15. Dezember 2024
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

## FRIES IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner:

FRIES IMMOBILIEN e. K.

Büro Köln

E-Mail: [infok2@fries-immobilien.de](mailto:infok2@fries-immobilien.de)

Tel: +49 221 9521315

Fax: +49 221 9521318

Web: <http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de>

Nebenkosten: 220,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 65,00 EUR

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 2.760 EUR (3x Kaltmiete, Bankbürgschaft möglich)

# Gartenstadt Haan. Attraktive 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon in begehrter Lage.



## Kurze Straße 9

42781 Haan

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,29 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 920,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

### Objektbeschreibung:

Gartenstadt Haan, wohnen vor den Toren von Düsseldorf.

Attraktive 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Süd-West-Balkon in begehrter Lage.

Die Gartenstadt Haan liegt im Grünen und trotzdem sehr verkehrsgünstig zu Düsseldorf, Köln und Wuppertal.

Die helle, sonnige Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Neubaus in Ruhiglage und verfügt über einen Sonnenbalkon bzw. über eine Loggia mit Blick auf eine Grünanlage.

### Ausstattung:

Terrakottafarbene Bodenfliesen im Wohnzimmer, Echtholzparkett im Schlafzimmer und Kinderzimmer, 2 moderne Bäder, 1x mit Badewanne und Waschmaschinenstellplatz und 1x Dusche, wärmeisolierende Doppelverglasung, neutraler Einbauschränk im Flur, Glassicherheitstür zwischen Flur und Wohnbereich, Kellerraum mit separatem Stromanschluss.

Zu der Wohnung gehört 1x Tiefgaragenstellplatz (60 EUR pro Monat) und 1x Aussenstellplatz (30 EUR pro Monat) = gesamt 90 EUR pro Monat.

Eine moderne Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden...!

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer neu entstandenen Wohnanlage innerhalb eines gewachsenen Kerns. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum ist zu Fuß in 10 Gehminuten erreichbar. Die Autobahnanbindung zur A3 und A46 liegt in direkter Nähe.

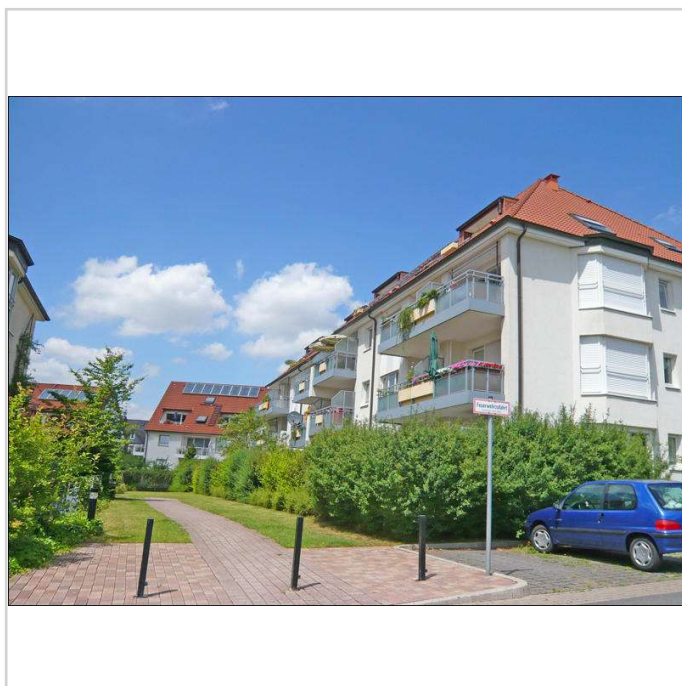
### Sonstiges:

Hausbetreuerdienste werden durch Fachkräfte ausgeführt. Trockner und Trockenräume befinden sich im Kellerbereich. Die Nebenkosten beinhalten Heizung, Wasser und den Hausmeister-Service (Reinigung des Treppenhauses, Pflege der Außen- und Grünanlagen, Winterdienst etc.).

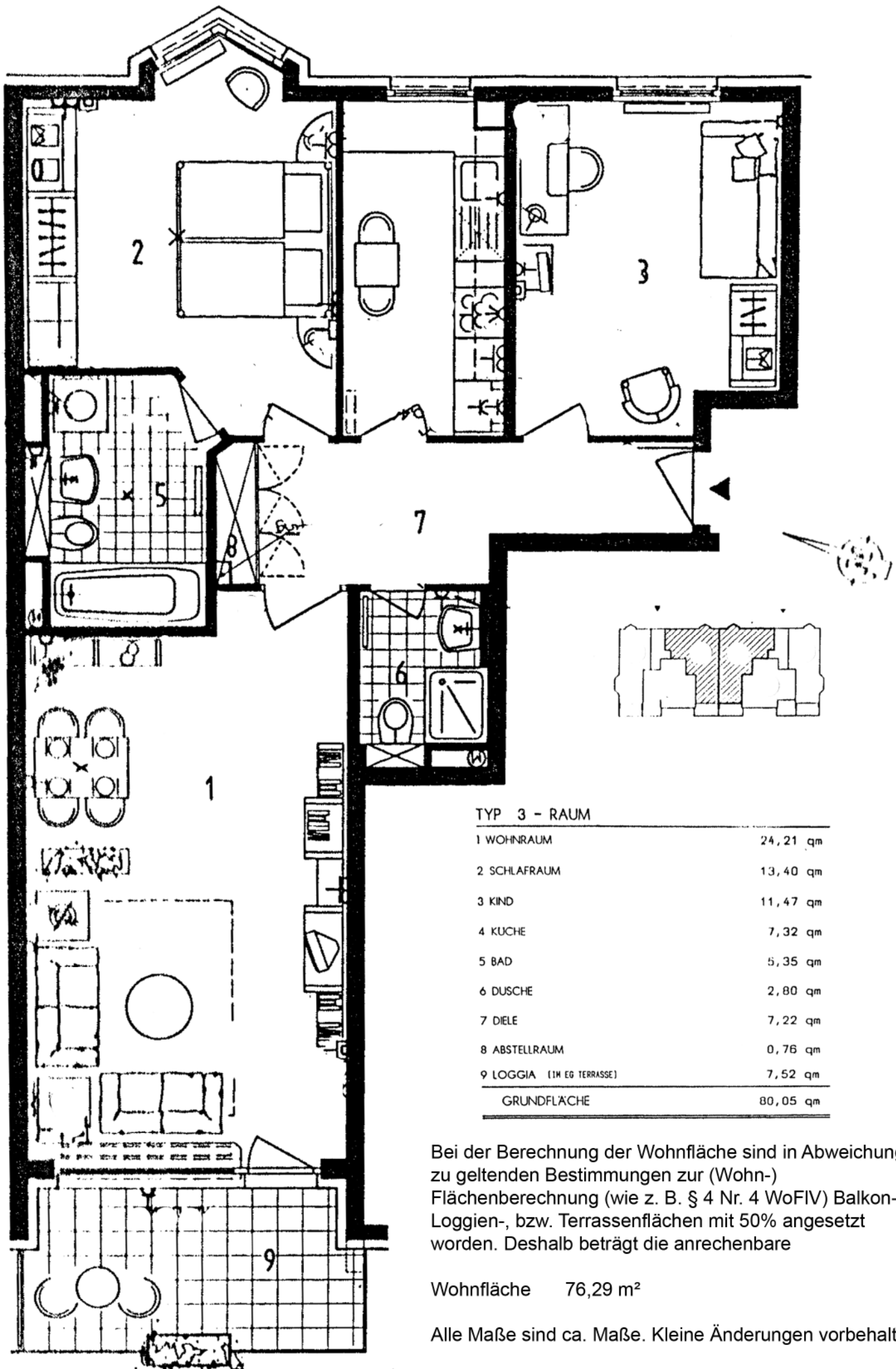
Aus rechtlichen Gründen verwenden wir kein Bildmaterial, das die Inneneinrichtung des derzeitigen Mieters darstellt.



Objekt



Objekt



TYP 3 - RAUM

1 WOHNRAUM	24,21 qm
2 SCHLAFRAUM	13,40 qm
3 KIND	11,47 qm
4 KUCHE	7,32 qm
5 BAD	5,35 qm
6 DUSCHE	2,80 qm
7 DIELE	7,22 qm
8 ABSTELLRAUM	0,76 qm
9 LOGGIA (1M EG TERRASSE)	7,52 qm
<b>GRUNDFLÄCHE</b>	<b>80,05 qm</b>

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind in Abweichung zu geltenden Bestimmungen zur (Wohn-) Flächenberechnung (wie z. B. § 4 Nr. 4 WoFIV) Balkon-, Loggien-, bzw. Terrassenflächen mit 50% angesetzt worden. Deshalb beträgt die anrechenbare

Wohnfläche 76,29 m<sup>2</sup>

Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.

# Gartenstadt Haan. Attraktive 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon in begehrter Lage.



**Kurze Straße 9**

42781 Haan

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 76,29 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 920,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt



Objekt



Objekt



Objekt

# Gartenstadt Haan. Attraktive 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon in begehrter Lage.



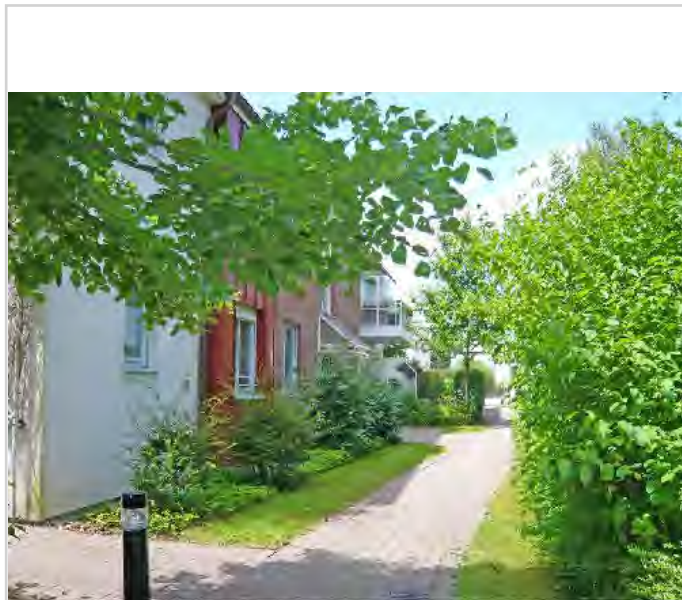
## Kurze Straße 9

42781 Haan

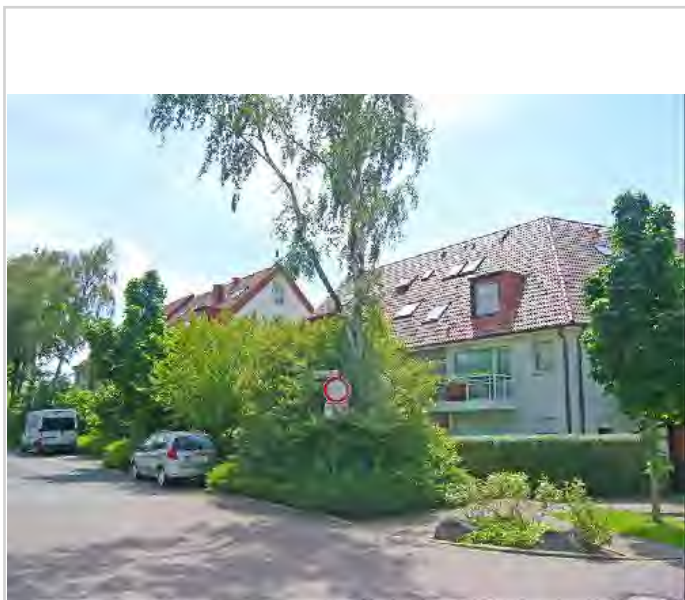
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,29 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 920,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt



Objekt



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld

## Gartenstadt Haan. Attraktive 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon in begehrter Lage.



**Kurze Straße 9**

42781 Haan

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 76,29 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 920,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld