

"Gartenstadt Haan", helle 2-Raum-Dachgeschosswohnung mit Südwestterrasse in begehrter Ruhiglage.



Zur Alten Gesenkschmiede 5

42781 Haan

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 70,90 m²
Kaltmiete: 730,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 137120353
Objekt-Nr.: D361921

**FRIES
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner:

FRIES IMMOBILIEN e. K.

Büro Köln

E-Mail: infok1@fries-immobilien.de

Tel: +49 221 9521314

Fax: +49 221 9521318

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

Wohnungstyp: Dachgeschoss
Nutzfläche ca.: 82,60 m²
Etage: 3
Etagenanzahl: 4
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Balkon/Terrasse: Ja
Personenaufzug: Ja
Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: 2000
Qualität der Ausstattung: Gehoben
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Wesentliche Energieträger: Gas
Energieverbrauchskennwert: 83,00 kWh/(m²*a)
Baujahr laut Energieausweis: 2000
Bezugsfrei ab: 15. Dezember 2022
Haustiere: Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz: Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Nebenkosten: 240,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 55,00 EUR
Kautions: 2.190 € (3x Kaltmiete), Bankbürgschaft möglich.

"Gartenstadt Haan", helle 2-Raum-Dachgeschosswohnung mit Südwestterrasse in begehrter Ruhilage.



Zur Alten Gesenkschmiede 5

42781 Haan

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	70,90 m ²
Kaltmiete:	730,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Objektbeschreibung:

Vor den Toren von Düsseldorf - "Gartenstadt Haan"

Die helle 2-Raumwohnung liegt in ruhiger Grünanlage, ist hell und großzügig geschnitten. Sie befindet sich im Dachgeschoss, verfügt über eine Süd-West-Terrasse und ist bequem mit dem Fahrstuhl erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Busverbindungen ins Zentrum, nach Hilden und Erkrath-Hochdahl sind um die Ecke und die Autobahnen A 3 und A 46 in 5 Minuten erreichbar.

Ausstattung:

Die Wohnung ist mit hellen terracottafarbenen Bodenfliesen in Diele, Küche und Wohnraum ausgestattet, das mit Teppichboden. Das weiße Bad und das Gäste-WC sind modern mit grauen Bodenfliesen gefliest. Der Waschmaschinenstellplatz befindet sich im Wannenbad. Weitere Ausstattungsmerkmale sind: Wärmeisolierende Doppelverglasung, ein Einbauschränk im Flur, Glassicherheitstür zwischen Flur und Wohnraum und ein Kellerraum mit separatem Stromanschluss.

Lage:

Die neue Wohnanlage ist innerhalb eines gewachsenen Kerns entstanden. Kindergarten und Geschäfte befinden sich in der unmittelbaren Nähe. Das Stadtzentrum ist zu Fuß in 10 Gehminuten zu erreichen. Die Autobahnbindung (A3 + A46) liegt in direkter Nähe.

Sonstiges:

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

Ein Tiefgarageneinstellplatz im Objekt kann für 55 EUR pro Monat angemietet werden.



Objekt



Objekt

TYP 2 - RAUM		DACHGESCHOSS	
1	WOHNRAUM	28,50 qm	28,50 qm
2	SCHLAFRAUM	15,30 qm	18,95 qm
3	KUCHE	8,00 qm	7,00 qm
4	BAD	4,25 qm	5,35 qm
5	WC	1,45 qm	1,45 qm
6	DELE	4,60 qm	4,60 qm
7	FLUR	8,60 qm	7,80 qm
8	ABSTELLRAUM	0,60 qm	1,75 qm
9	DACHTERRASSE	3,60 qm	7,20 qm
WOHNFLÄCHE NACH II BV		70,90 qm	
GESAMTE GRUNDFLÄCHE		82,60 qm	

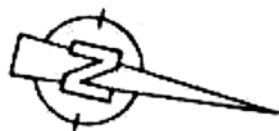
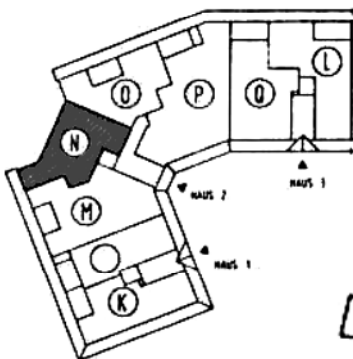
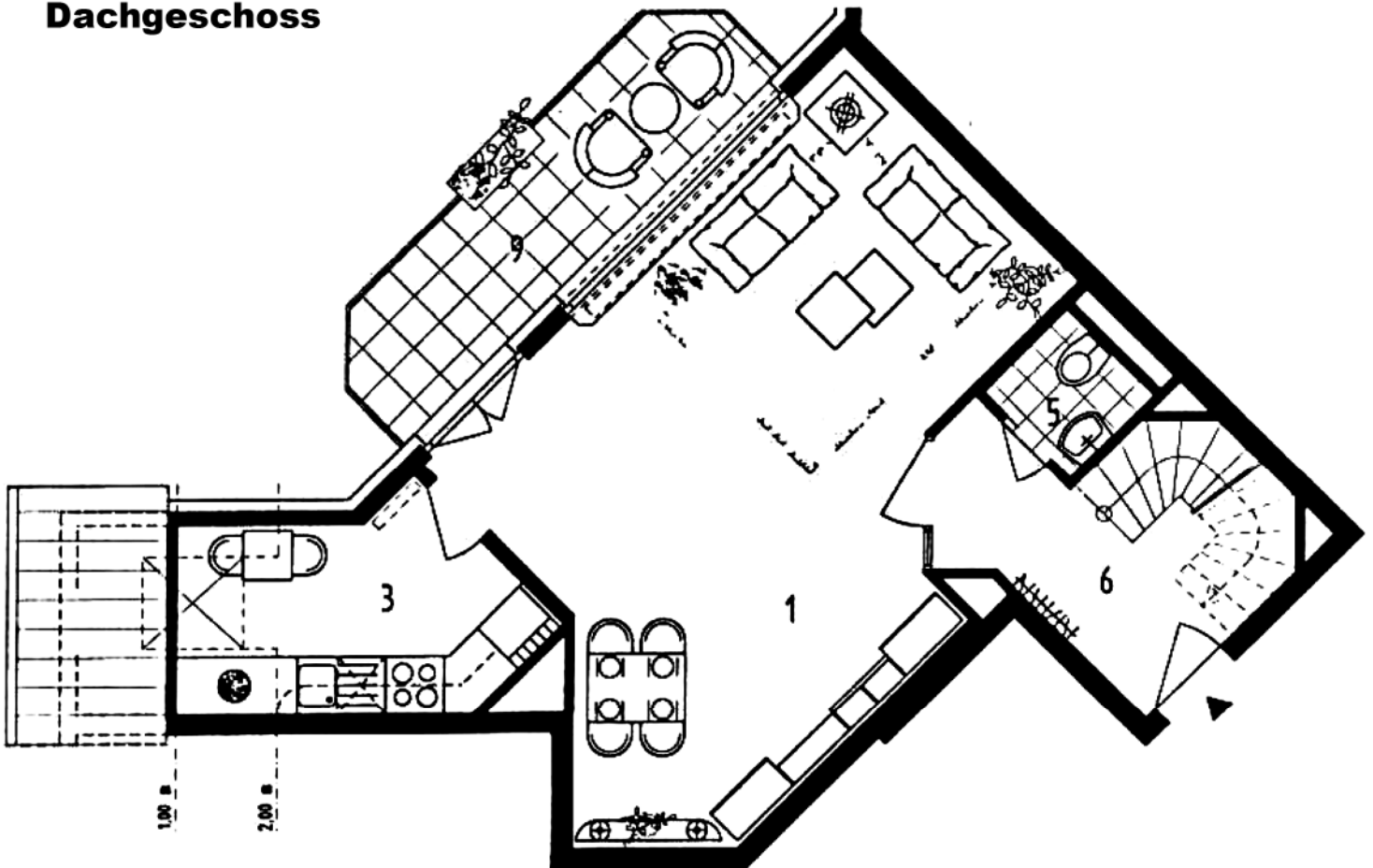
Bei der Berechnung der Wohnfläche sind in Abweichung zu geltenden Bestimmungen zur (Wohn-) Flächenberechnung (wie z. B. § 4 Nr. 4 WoFIV) Balkon-, Loggia-, bzw. Terrassenflächen mit 50 % angesetzt worden.

Flächen unter Dachschrägen sind bei der Wohnflächenberechnung unter 1 m nicht, und von 1-2 m Höhe wie Balkon-, Loggia-, bzw. Terrassenflächen zur Hälfte angerechnet. Deshalb beträgt die anrechenbare

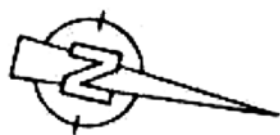
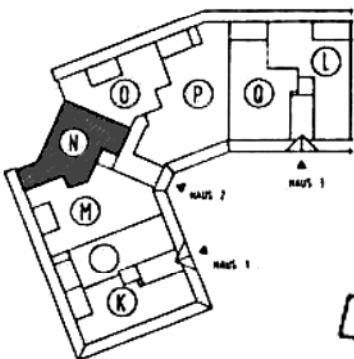
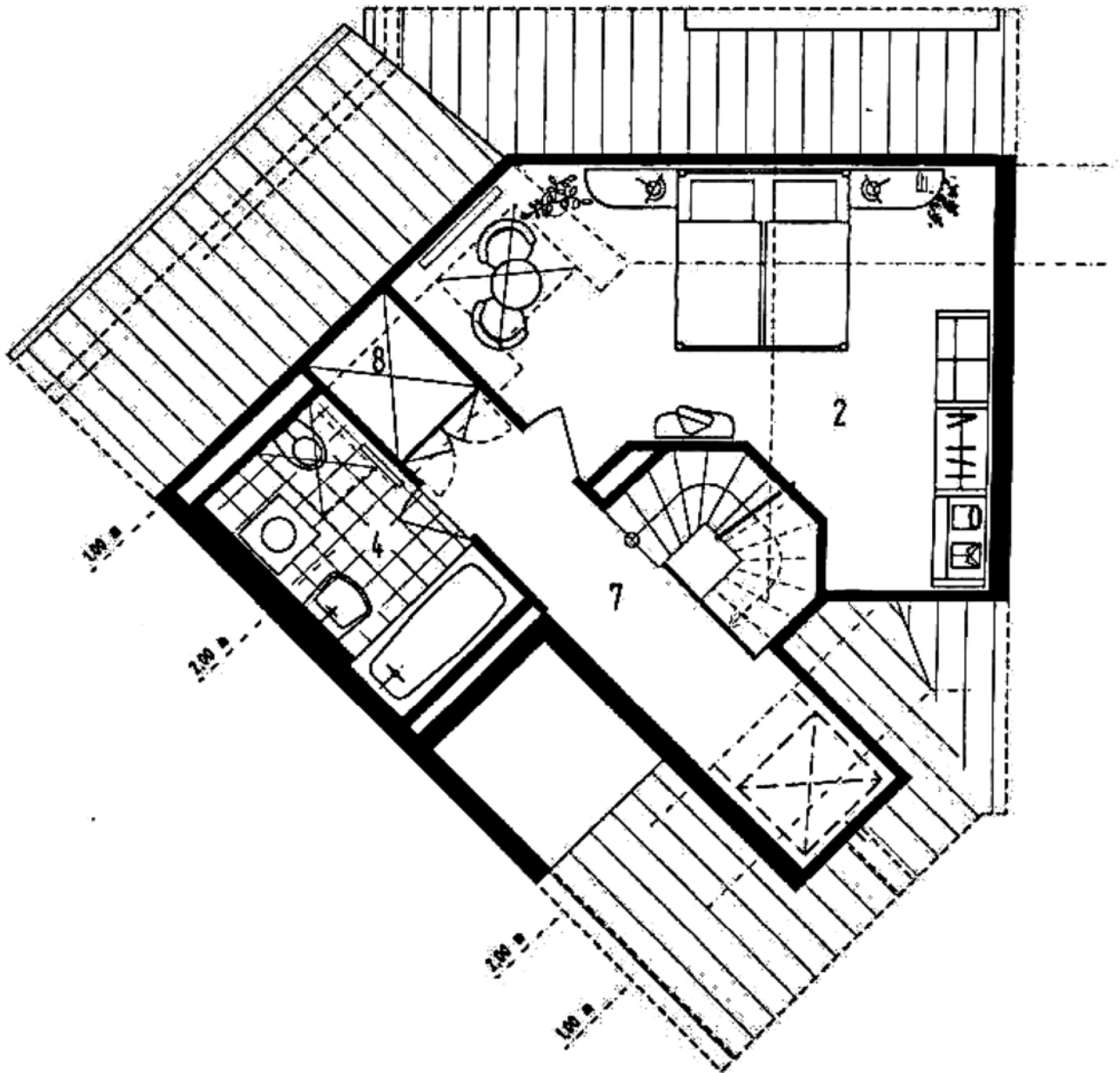
Wohnfläche 70,90 m²

Alle Maße sind circa Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.

Dachgeschoss



Galleriegeschoss



"Gartenstadt Haan", helle 2-Raum-Dachgeschosswohnung mit Südwestterrasse in begerhrter Ruhilgale.



Zur Alten Gesenkschmiede 5

42781 Haan

Zimmer: 2,00
Wohnflache ca.: 70,90 m²
Kaltmiete: 730,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt



Objekt



Objekt



Objekt

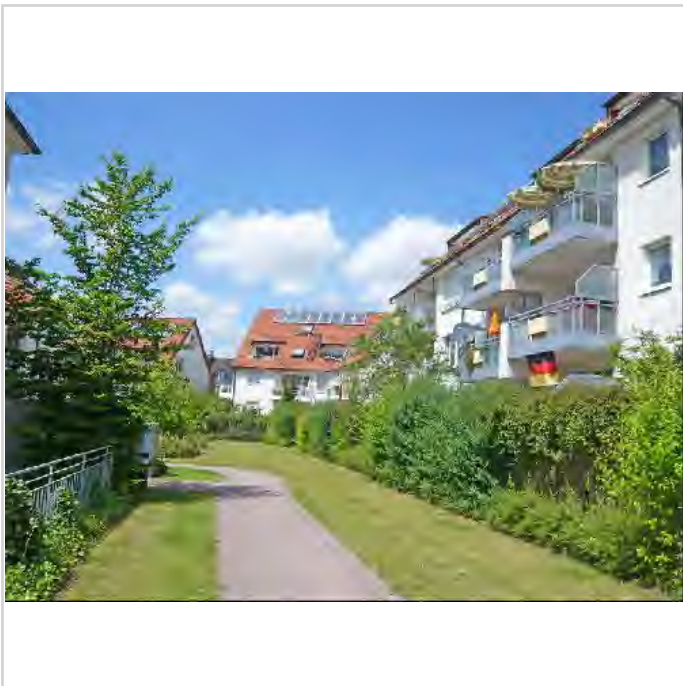
"Gartenstadt Haan", helle 2-Raum-Dachgeschosswohnung mit Südwestterrasse in begehrter Ruhiglage.



Zur Alten Gesenkschmiede 5

42781 Haan

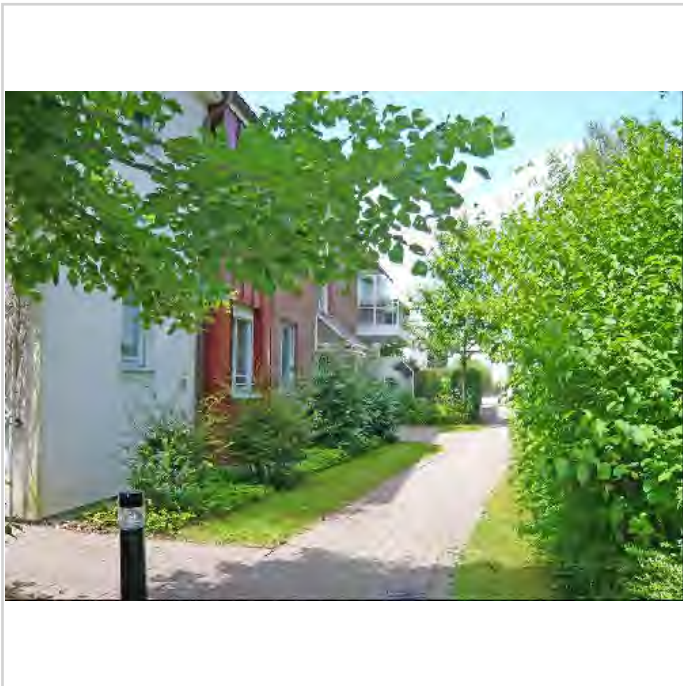
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 70,90 m²
Kaltmiete: 730,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



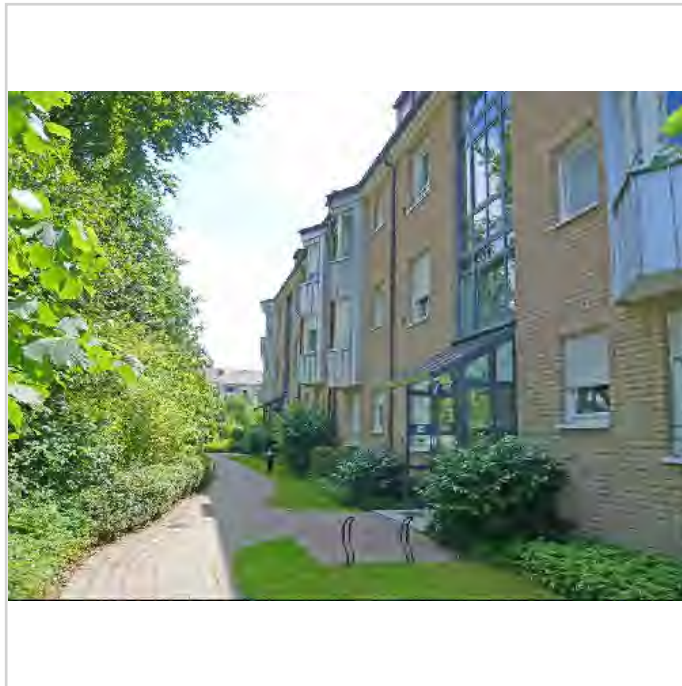
Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld

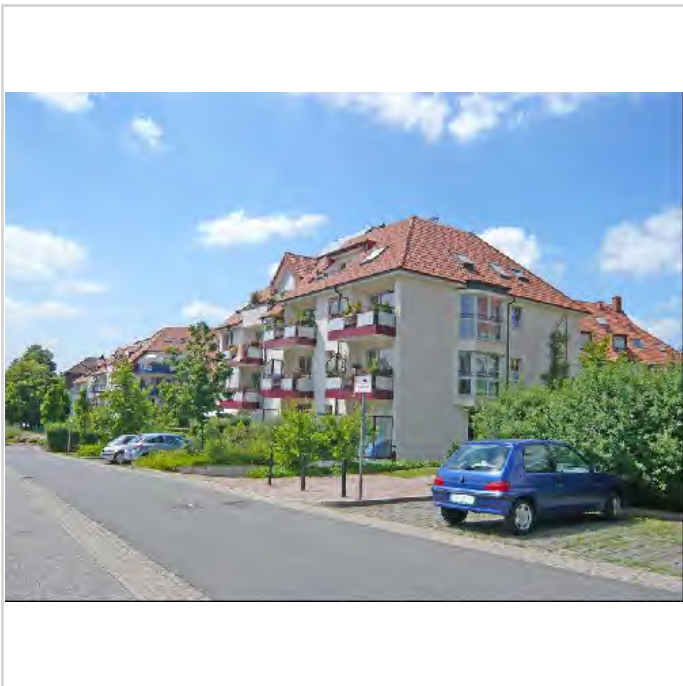
"Gartenstadt Haan", helle 2-Raum-Dachgeschosswohnung mit Südwestterrasse in begehrter Ruhilage.



Zur Alten Gesenkschmiede 5

42781 Haan

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 70,90 m²
Kaltmiete: 730,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



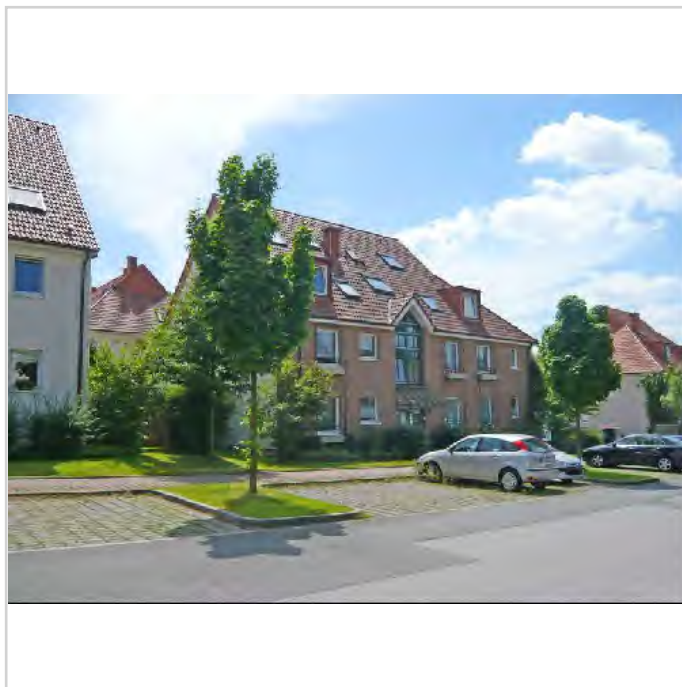
Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld