Haan

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Haan

Objektnummer: 25134018

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 57 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	25134018
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	292.70 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Wohlfühlatmosphäre in gefragter Lage

Diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem um 1900 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Parteien und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 57 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Gemütlichkeit und Offenheit harmonisch miteinander verbindet.

Die clever geschnittenen Räume nutzen jeden Quadratmeter optimal und werden durch die charakteristischen Dachschrägen geprägt, die der Wohnung ihren besonderen, wohnlichen Charme verleihen. Zahlreiche Fenster sorgen für helle, freundliche Lichtverhältnisse und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich – ideal zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Stunden mit Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf den kleinen, charmanten Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Verweilen und Genießen einlädt – perfekt, um nach einem langen Tag die Ruhe zu genießen oder in der Sonne zu entspannen.

Die moderne Einbauküche, die im Rahmen der umfassenden Renovierung im Jahr 2015 installiert wurde, ist im Kaufpreis enthalten. Sie überzeugt durch Funktionalität, zeitloses Design und ausreichend Arbeits- sowie Stauraum.. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und schafft eine angenehme Rückzugsoase. Das helle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und praktische Ablagemöglichkeiten.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Renovierung 2015 wurden sämtliche Oberflächen erneuert, die Küche modernisiert und die Ausstattung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die individuell regelbare Etagenheizung sorgt zudem für effiziente Wärme und Komfort nach Bedarf.

Aktuell ist die Wohnung bis Ende 2025 verlässlich vermietet – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die Wert auf ein stabiles, langfristiges Mietverhältnis legen. Mit Blick auf die nachhaltige Entwicklung des Standorts und die hohe Wohnqualität bietet dieses Objekt attraktive Zukunftsperspektiven.

Auch die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe einer grünen Umgebung – ein idealer Mix aus urbanem Leben und Erholung.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus Kapitalanlage und Wohnidylle– gepflegt, modern, charmant und zukunftssicher.

Für die bessere Vorstellungskraft dieser Wohnung, haben wir für Sie 2 Räume digital visualisiert.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Dachgeschosswohnung mit Flair – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Ausstattung und Details

* 2 Zimmer Dachgeschosswohnung
* lichtdurchflutet mit hohen Decken und freiliegenden Balken
* inkl. Einbauküche
* Bad mit Badewanne und Fenster
* kleiner Balkon mit Blick ins Grüne
* vollständig renoviert 2015
* gepflegte, moderne Ausstattung
* vermietet bis Ende 2025

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Haan, einer charmanten Stadt im Bergischen Land zwischen Düsseldorf und Wuppertal. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer guten Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie einer ausgezeichneten Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A46 und A3 ist die Immobilie sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv. Düsseldorf, Wuppertal und Solingen sind innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar.

Haan selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit einer charmanten Innenstadt, vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten sowie grünen Naherholungsgebieten. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 292.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

Objektnummer: 25134018 - 42781 Haan

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com