Haan

Solide Kapitalanlage Mitten in der Stadt!

Objektnummer: 25134024

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 427 m² • **GRUNDSTÜCK:** 270 m²

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

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

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Auf einen Blick

Objektnummer	25134024
Wohnfläche	ca. 427 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1972

Kaufpreis	1.550.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 280 m²
Vermietbare Fläche	ca. 707 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Die Immobilie

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

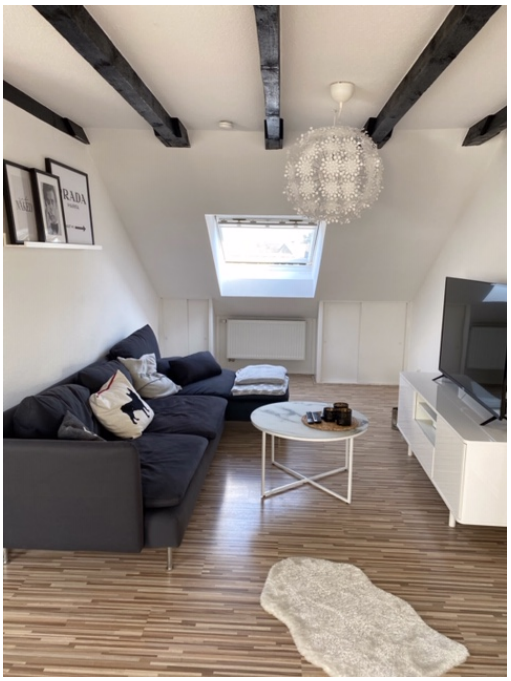
Die Immobilie

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Die Immobilie

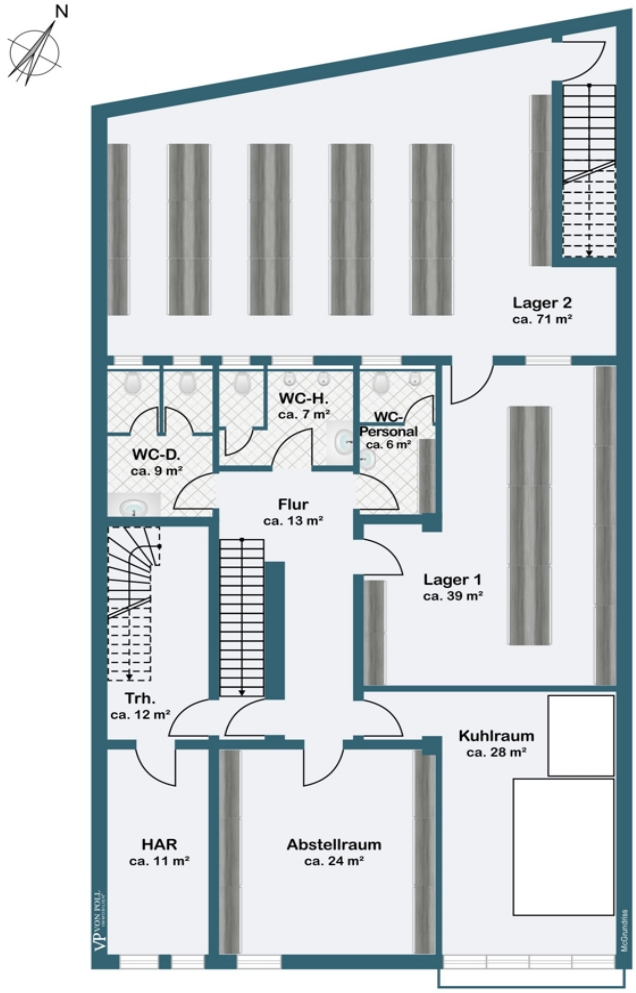
Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

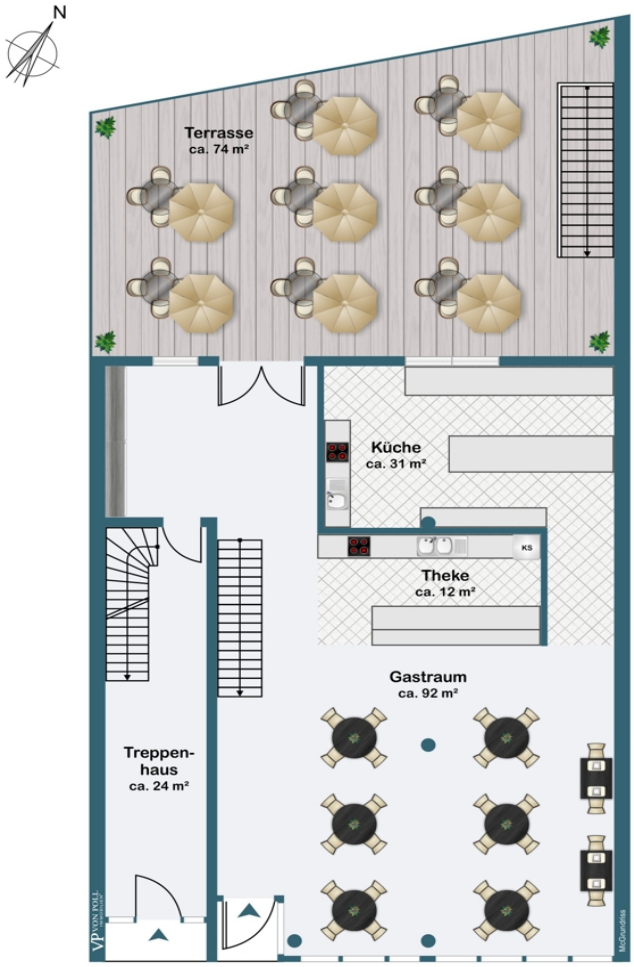
Die Immobilie



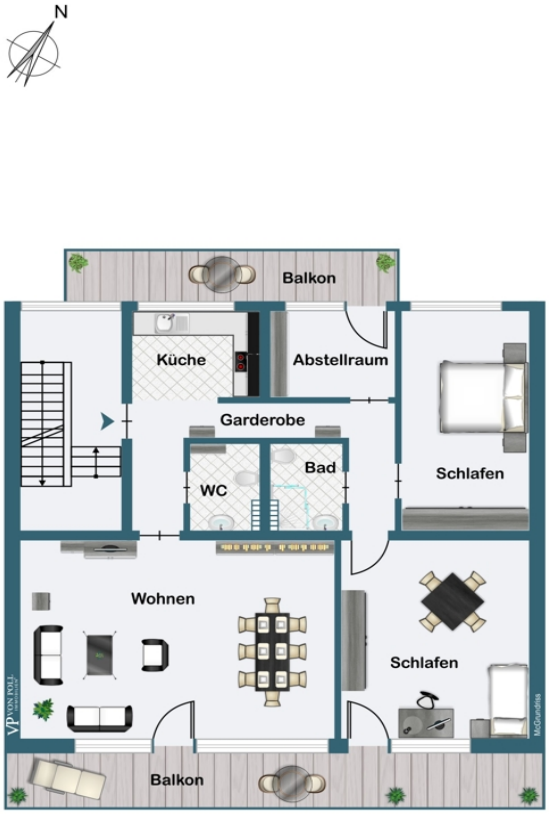
Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

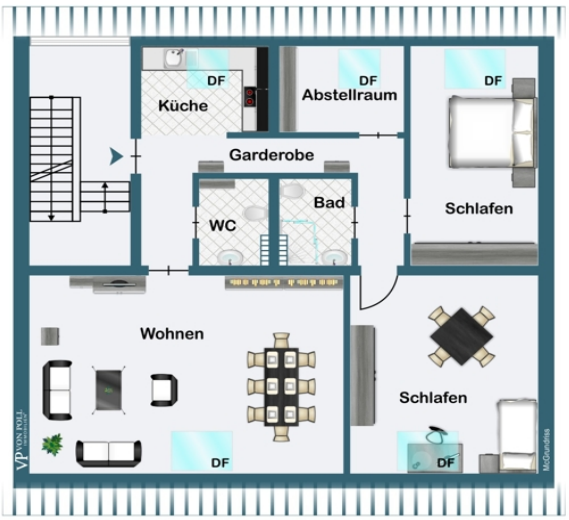
Grundrisse




N
Terrasse
ca. 74 m²
Küche
ca. 31 m²
KS
Theke
ca. 12 m²
Gastraum
ca. 92 m²
Treppen-
haus
ca. 24 m²

N
Terrasse
ca. 48 m²
Bad
ca. 5 m²
Zimmer 4
ca. 15 m²
WC
ca. 2 m²
Empfang
ca. 15 m²
Flur
ca. 12 m²
Zimmer 1
ca. 18 m²
Zimmer 2
ca. 11 m²
Zimmer 3
ca. 20 m²
Balkon
ca. 17 m²


N
Balkon
Küche
Abstellraum
Garderobe
Bad
WC
Schlafen
Wohnen
Schlafen
Balkon



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: 25134024 - 42781 Haan

Ein erster Eindruck

Wir bieten hier ein renditestarkes Anlageobjekt direkt in der Haaner Innenstadt in 1A Lage an!

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über insgesamt 4 Etagen.
Im Erdgeschoss befindet sich auf 140 m² ein sehr gut eingeführtes und bekanntes Restaurant mit großem Aussenbereich direkt in der Fußgängerzone sowie einem rückwertigen Hof mit 100 m² Größe. Im Untergeschoss sind auf ebenfalls 140 m² die Sanitäranlagen sowie Kühlräume und Vorratskeller für das Restaurant untergebracht.
Der Mietvertrag wurde erst kürzlich um 10 Jahre verlängert.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 4 Zimmerwohnung mit ca. 132 m², einem Balkon und einer Terrasse.

Auf der 2. und 3. Etage sind jeweils eine große Wohnung mit je 110 m² Wohnfläche und jeweils 2 Balkonen untergebracht.
Die Dachwohnung im 4. Obergeschoss verfügt über 75 m² Wohnfläche sowie mehrere Dachfenster mit Austritt.

Das gesamte Haus wurde im Jahr 2010 von den jetzigen Eigentümern kernsaniert und auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Jahresnettomieteinnahme beträgt zur Zeit 93.612,00 €. Da in den letzen Jahren nur wenig Mietanpassungen durchgeführt wurden, besteht die Möglichkeit die Jahresnettomieteinnahme nach oben zu korrigieren um so die Rendite weiter zu verbessern.
Alle Einheiten sind vermietet.

Die Vermieteinheiten werden jeweils über eine eigene Gasetagenheizung mit Heizkörpern beheizt, das Ladenlokal verfügt über eine Fußbodenheizung.
Alle Wohnungen verfügen über eine Sprechanlage mit Kamera und elektrischen Rollläden.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie in einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Alles zum Standort

Dieses moderne und kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt in der Haaner Innenstadt. Hier finden Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Stadt Haan ist eine mittlere Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen Düsseldorf und Wuppertal und zählt knapp 30.000 Einwohner. Die Nähe zu Düsseldorf und die optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Hilden (A 3 Köln - Ruhrgebiet, A 46 Wuppertal - Düsseldorf) machen diese Lage sehr begehrt. Darüber hinaus können Sie problemlos die angrenzenden Städte per Bus und Bahn erreichen (Bahnhof Haan - Direktverbindung nach Köln, Bahnhof Gruiten - Direktverbindung Düsseldorf). Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie unter einer halben Stunde.

Heute trägt Haan den Titel: 'Gartenstadt' - im 19. Jahrhundert waren den Wohnhäusern tiefe Gartenflächen zugeordnet. Einen ausgedehnten Grüngürtel finden Sie immer noch um die ganze Stadt herum. Dieser Gürtel umfasst ein Gebiet vom Hildener Stadtwald, dem Düsseltal (Neandertal) bis zum Ittertal im Süden (Grenze Solingen).
Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum. Für akute Fälle steht Ihnen das angesehene Krankenhaus St. Josef mit seinen diversen Fachabteilungen zur Verfügung.

Haan ist sehr veranstaltungsfreudig und bekannt für seine Straßenkirmes. Für die Bildung sorgen fünf Grundschulen, ein Gymnasium, eine Real- und eine Hauptschule, eine freie Waldorfschule (Gruiten) sowie eine VHS.

Objektnummer: 25134024 - 42781 Haan

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25134024 - 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