

Haan

# Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Haan

Objektnummer: 26134001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26134001 - 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: 26134001 - 42781 Haan

## Auf einen Blick

Objektnummer	26134001	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>292.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.09.2035</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1900</b>
Befuerung	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134001 - 42781 Haan

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134001 - 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: 26134001 - 42781 Haan**

## **Ein erster Eindruck**

**Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gefragter Wohnlage**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung stellt eine solide und nachhaltige Kapitalanlage in einem um 1900 errichteten Mehrfamilienhaus mit lediglich 6 Wohneinheiten dar. Die überschaubare Eigentümerstruktur, der gute bauliche Zustand sowie die stabile Vermietung machen das Objekt besonders interessant für private Kapitalanleger.

Die Wohnung verfügt über ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen effizienten Grundriss, der eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt. Die Dachgeschosslage, kombiniert mit großzügigen Fensterflächen, sorgt für helle Wohnräume und wird von Mietern besonders geschätzt. Der kleine Balkon mit Blick ins Grüne stellt ein zusätzliches Vermietungsargument dar und erhöht die Attraktivität am Markt.

Der zentrale Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die moderne Einbauküche, die im Rahmen einer umfassenden Renovierung im Jahr 2015 erneuert wurde, ist im Kaufpreis enthalten und reduziert zukünftige Investitionen. Schlafzimmer und Badezimmer sind funktional geschnitten und auf die Bedürfnisse langfristiger Mieter ausgelegt.

Im Zuge der Renovierung 2015 wurden sämtliche Oberflächen modernisiert und die Ausstattung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die separat regelbare Etagenheizung ermöglicht eine verbrauchsabhängige Abrechnung und trägt zu einer effizienten Kostenstruktur bei – ein Vorteil sowohl für Vermieter als auch für Mieter.

Die Wohnung ist bis Ende März 2026 verlässlich vermietet und erzielte im Jahr 2025 eine Jahresnettokaltmiete von 7.200,- Euro. Damit generiert das Objekt sofortige, planbare Mieteinnahmen und bietet Kapitalanlegern eine solide Grundlage für eine nachhaltige Rendite. Das bestehende Mietverhältnis reduziert das Leerstandsrisiko und eröffnet gleichzeitig mittelfristiges Potenzial für eine marktgerechte Mietanpassung.

### **Standort & Nachfrage**

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus urbaner Anbindung und grüner Umgebung sorgt für eine konstant hohe Mietnachfrage und eine stabile Wertentwicklung.

**Investment-Highlights auf einen Blick:**

**Vermietete Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen**

**Jahresnettokaltmiete: 7.200,- Euro**

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Einheiten**

**Renovierung 2015 – geringer Instandhaltungsbedarf**

**Einbauküche im Kaufpreis enthalten**

**Dachgeschoss mit Balkon – hohe Vermietbarkeit**

**Attraktive, nachgefragte Wohnlage**

**Langfristige Wertstabilität und Entwicklungspotenzial**

**Für eine bessere Vorstellung wurden zwei Räume digital visualisiert.**

**Diese Immobilie eignet sich ideal für Anleger, die eine werthaltige, überschaubare Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und attraktiver Zukunftsperspektive suchen.**

**Gerne stelle ich Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbare einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26134001 - 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 März 2026**

**Objektnummer: 26134001 - 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: 26134001 - 42781 Haan**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 292.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 26134001 - 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](mailto:hilden.haan@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**