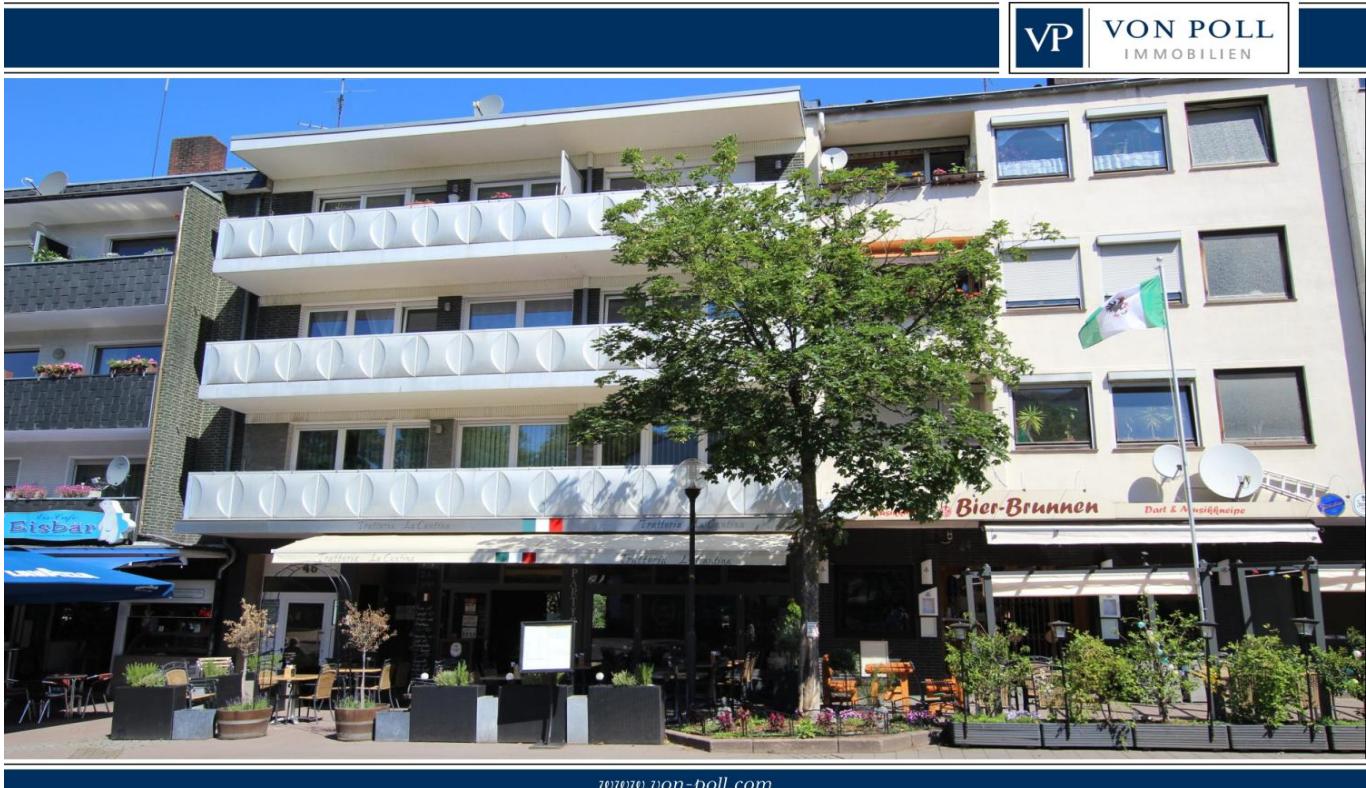


Haan

Solid investment opportunity right in the heart of the city!

Property ID: 25134024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 427 m² • LAND AREA: 270 m²

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

At a glance

Property ID	25134024	Purchase Price	1.550.000 EUR
Living Space	ca. 427 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2010
		Condition of property	Renovated
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 280 m ²
		Rentable space	ca. 707 m ²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	123.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

The property



Property ID: 25134024 - 42781 Haan

The property



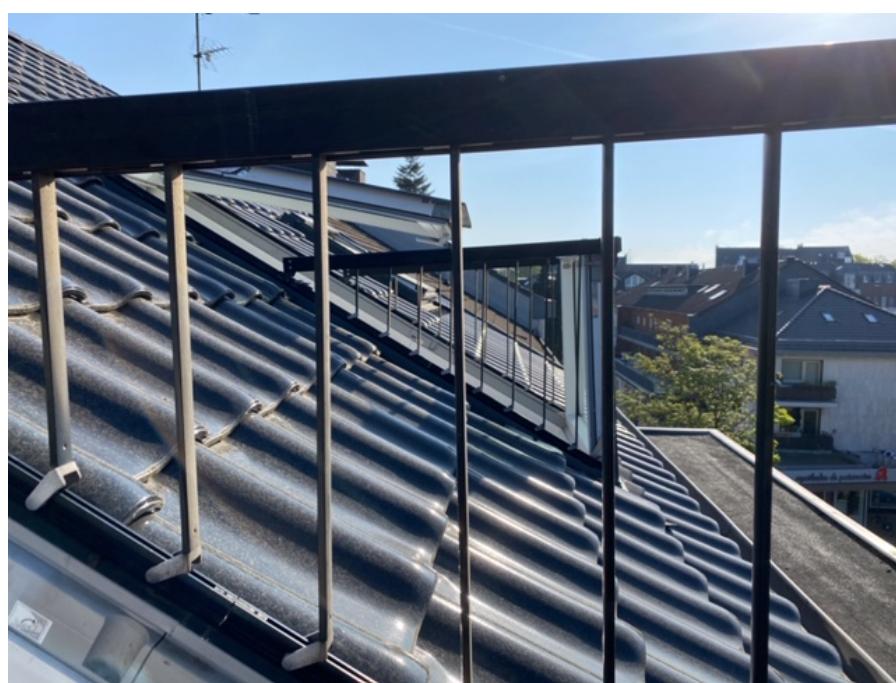
Property ID: 25134024 - 42781 Haan

The property



Property ID: 25134024 - 42781 Haan

The property



Property ID: 25134024 - 42781 Haan

The property



Property ID: 25134024 - 42781 Haan

The property



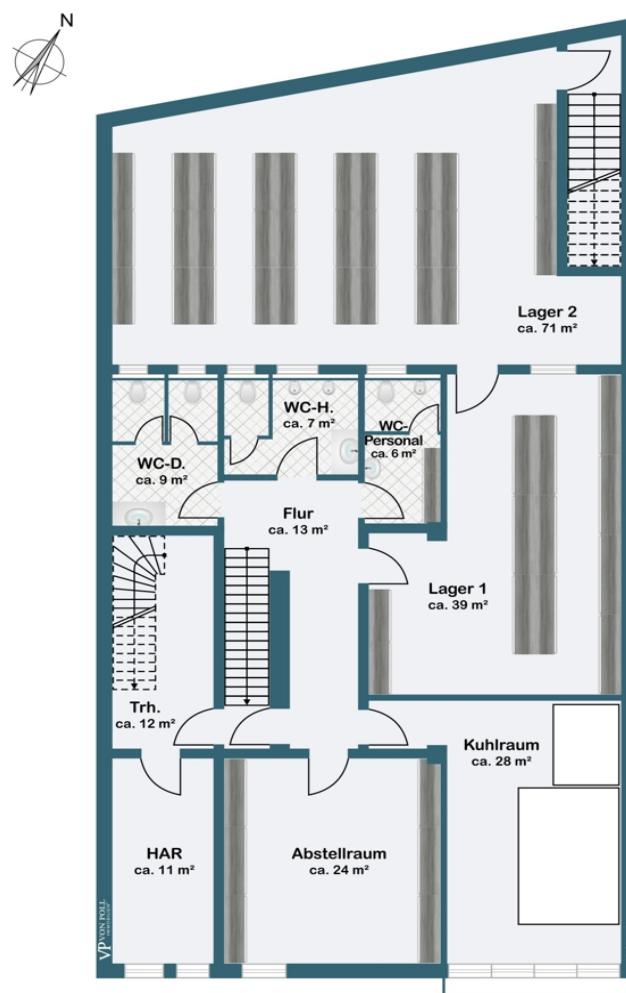
Property ID: 25134024 - 42781 Haan

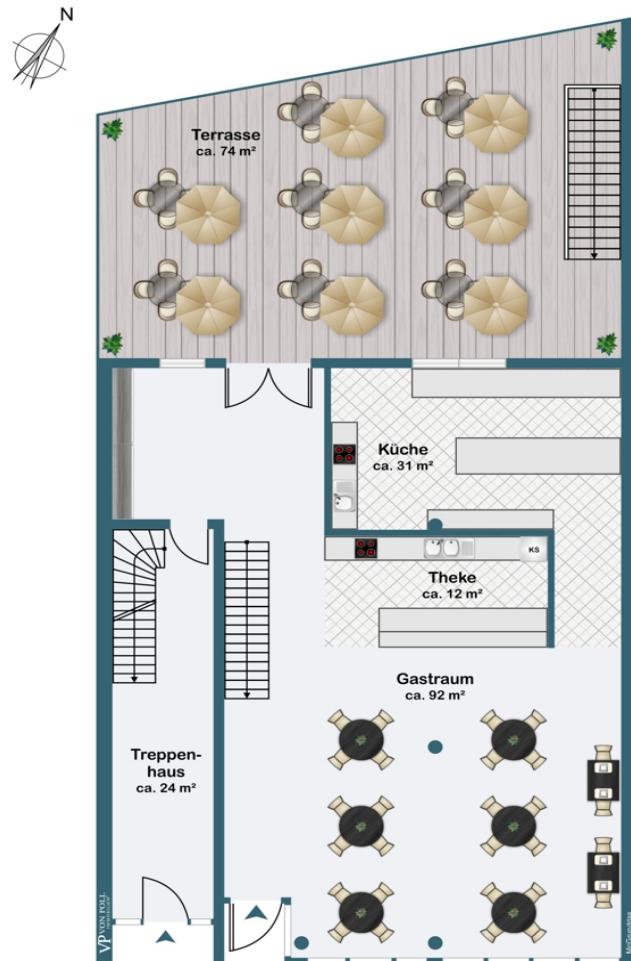
The property

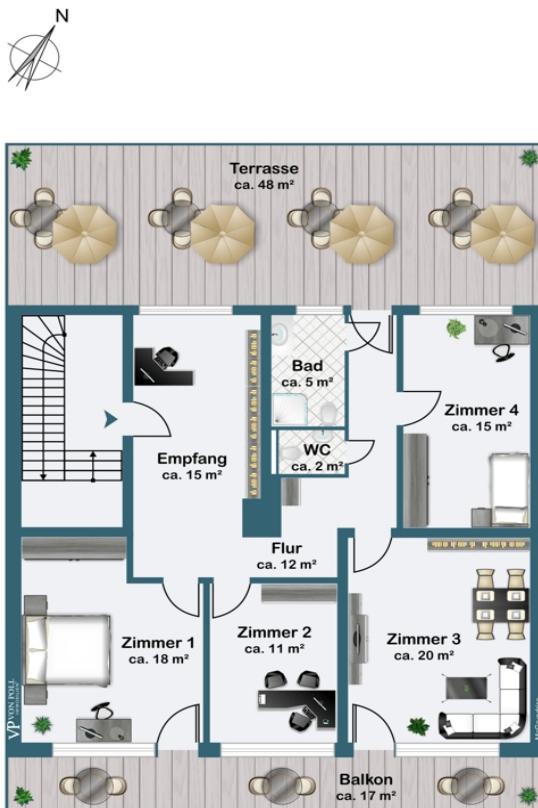


Property ID: 25134024 - 42781 Haan

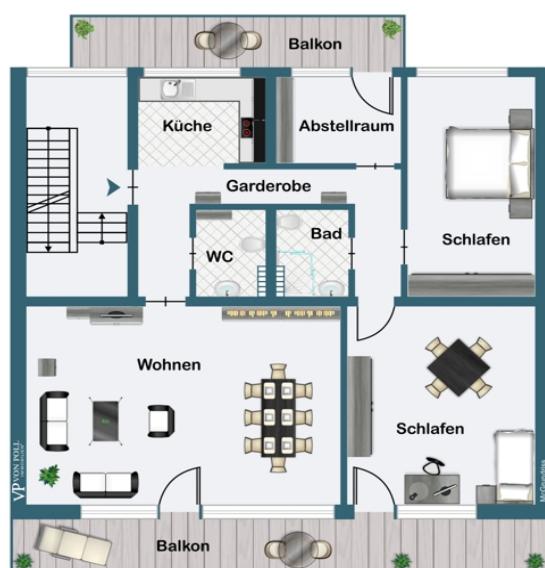
Floor plans

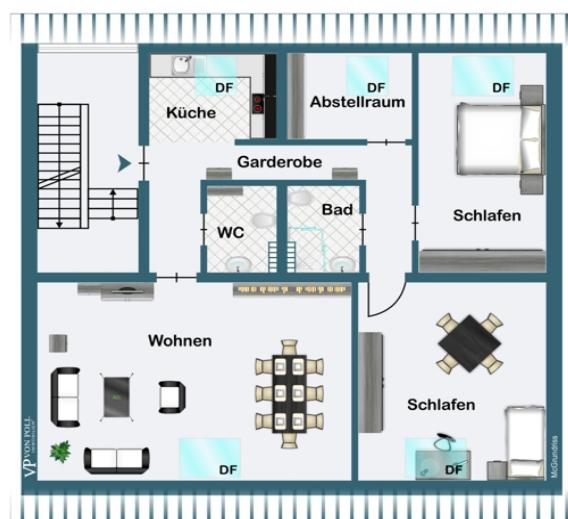






N





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

A first impression

We are offering a high-yield investment property in a prime location right in the heart of Haan's city center! This mixed-use building, constructed in 1972 using solid construction methods, comprises four floors. The ground floor houses a well-established and popular restaurant with a large outdoor seating area directly in the pedestrian zone, as well as a 100 m² courtyard at the rear. The basement, also spanning 140 m², contains the restaurant's restrooms, cold storage, and a cellar. The lease was recently extended for another 10 years. The first floor features a four-room apartment of approximately 132 m² with a balcony and a terrace. The second and third floors each contain a large apartment with 110 m² of living space and two balconies. The penthouse apartment on the fourth floor offers 75 m² of living space and features several skylights with access to the balcony. The entire building was completely renovated and modernized by the current owners in 2010. The current annual net rental income is €93,612.00. Since only minor rent adjustments have been made in recent years, there is potential to increase the annual net rental income and further improve the return on investment. All units are currently rented. Each rental unit is heated by its own gas-fired central heating system with radiators, while the retail space has underfloor heating. All apartments feature an intercom system with a camera and electric roller shutters. We would be pleased to show you the property in person.

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

All about the location

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 begehrte. 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.

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

Other information

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25134024 - 42781 Haan

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com