

Haan

Luminoso ático de 2 habitaciones en una ubicación céntrica en Haan.

Número de propiedad: 25134018



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 149.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 57 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

De un vistazo

Número de propiedad	25134018	Precio de compra	149.000 EUR
Superficie habitable	ca. 57 m ²	Piso	Ático
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2015
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1900	Método de construcción	Sólido
		Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	292.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.09.2035	Año de construcción según el certificado energético	1900
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

La propiedad



Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

La propiedad



Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

La propiedad



Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

La propiedad



Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

La propiedad



Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

La propiedad



Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Una primera impresión

Encantador ático de 2 habitaciones con un ambiente acogedor en una ubicación privilegiada. Este ático, cuidadosamente mantenido, se encuentra en un edificio multifamiliar construido alrededor de 1900 con un total de 6 unidades y combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna. Con aproximadamente 57 m² de espacio habitable, presenta una distribución bien diseñada que combina a la perfección comodidad y amplitud. Las habitaciones, ingeniosamente diseñadas, aprovechan al máximo cada metro cuadrado y se caracterizan por sus distintivos techos inclinados, que le confieren al apartamento un encanto especial y acogedor. Numerosas ventanas garantizan una iluminación brillante y alegre, creando un ambiente agradable. El corazón del apartamento es la espaciosa sala de estar, ideal para relajarse, leer o pasar tiempo con amigos. Desde aquí, se accede al pequeño y encantador balcón con vistas a la vegetación circundante, que invita a relajarse y disfrutar de las vistas, perfecto para disfrutar de la paz y la tranquilidad después de un largo día o relajarse bajo el sol. La moderna cocina equipada, instalada como parte de la reforma integral de 2015, está incluida en el precio de compra. Impresiona por su funcionalidad, diseño atemporal y amplio espacio de trabajo y almacenamiento. El tranquilo dormitorio ofrece espacio para una cama doble y crea un agradable refugio. El luminoso baño cuenta con bañera y prácticos espacios de almacenamiento. El apartamento se encuentra en excelentes condiciones generales. Durante la renovación de 2015, se renovaron todas las superficies, se modernizó la cocina y se actualizaron los accesorios y el mobiliario según los estándares contemporáneos. La calefacción central con control individual garantiza una calidez y un confort eficientes según las necesidades. El apartamento está actualmente alquilado hasta finales de 2025, una clara ventaja para los inversores que valoran los alquileres estables a largo plazo. Con vistas al desarrollo sostenible de la zona y la alta calidad de vida, esta propiedad ofrece atractivas perspectivas de futuro. La ubicación también es atractiva: tiendas, cafeterías, restaurantes y

todos los servicios para las necesidades diarias se encuentran en las inmediaciones. Al mismo tiempo, puede disfrutar de la tranquilidad de un entorno verde: una combinación ideal de vida urbana y relajación. Este apartamento es la combinación perfecta de propiedad de inversión y un entorno residencial idílico: bien cuidado, moderno, encantador y con futuro. Para que te hagas una mejor idea de cómo es este apartamento, hemos visualizado digitalmente dos habitaciones. ¡Descubre el encanto único de este ático! Esperamos tu consulta y programar una visita.

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Detalles de los servicios

- * 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

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Otros datos

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

Número de propiedad: 25134018 - 42781 Haan

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan

Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0

E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com