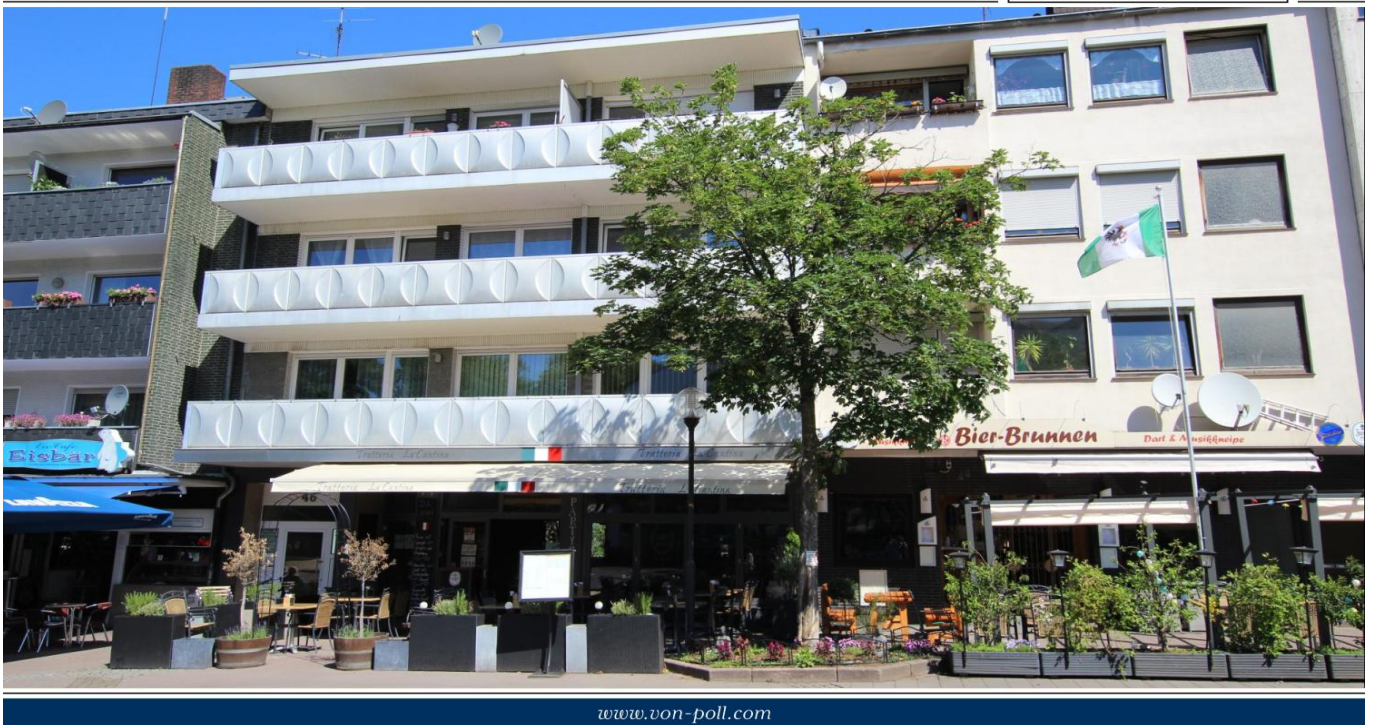


Haan

# ¡Sólida oportunidad de inversión en pleno corazón de la ciudad!

Número de propiedad: 25134024



PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 427 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

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

Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## De un vistazo

Número de propiedad	25134024	Precio de compra	1.550.000 EUR
Superficie habitable	ca. 427 m²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Año de construcción	1972	Modernización / Rehabilitación	2010
		Estado de la propiedad	Estructura
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 280 m²
		Superficie alquilable	ca. 707 m²
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25134024 - 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	123.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	25.06.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012



Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## La propiedad





Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## La propiedad



Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

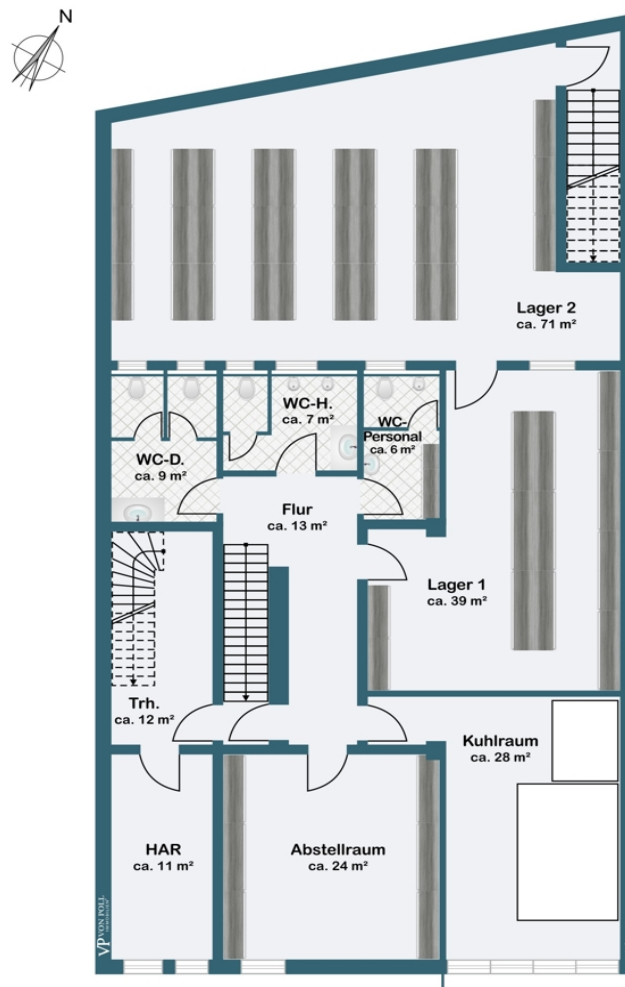
## La propiedad

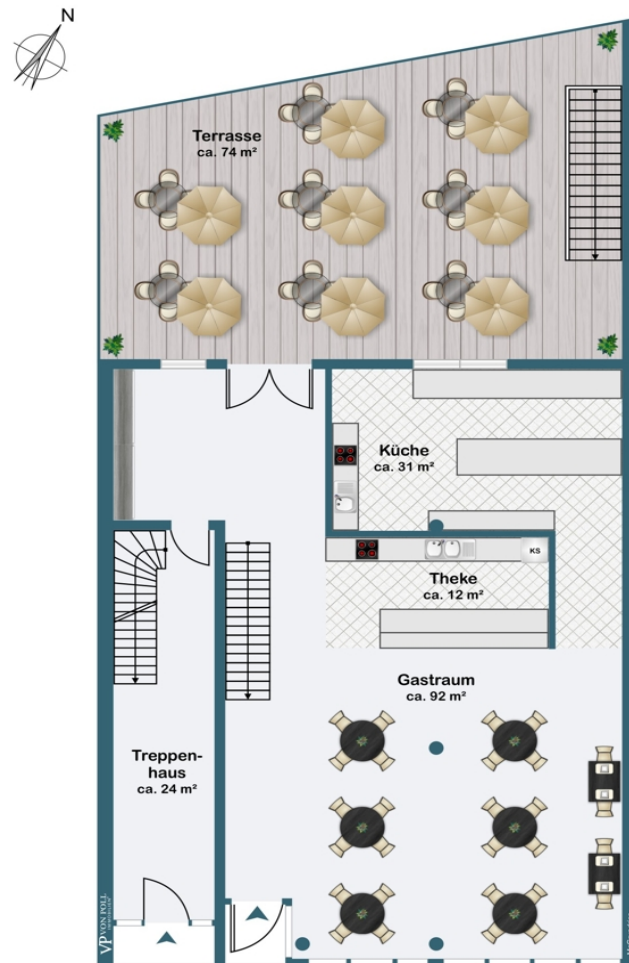


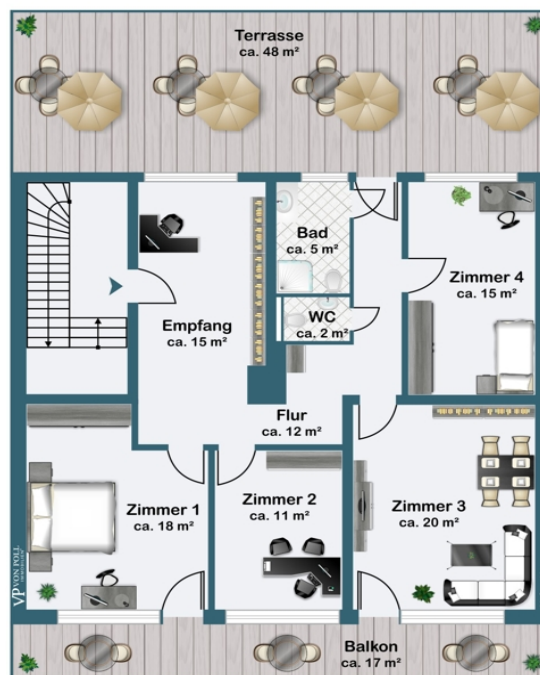


Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## Planos de planta

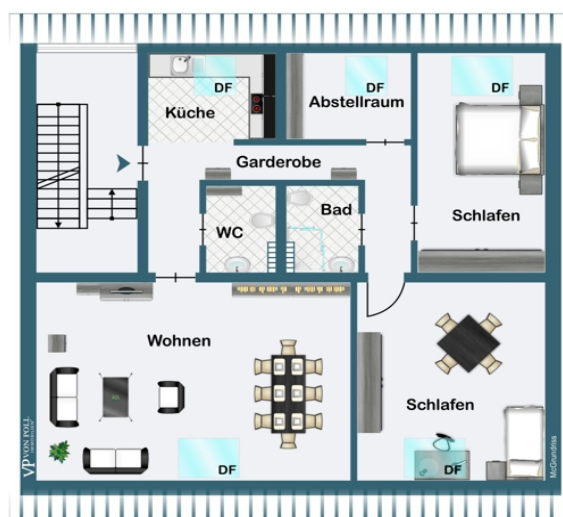












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## Una primera impresión

Ofrecemos una propiedad de inversión de alto rendimiento en una ubicación privilegiada en pleno centro de Haan. Este edificio de uso mixto, construido en 1972 con sólidos métodos de construcción, consta de cuatro plantas. La planta baja alberga un restaurante consolidado y popular con una amplia zona de estar al aire libre en la zona peatonal, así como un patio trasero de 100 m². El sótano, también de 140 m², alberga los baños del restaurante, la cámara frigorífica y una bodega. El contrato de arrendamiento se ha ampliado recientemente por 10 años más. La primera planta cuenta con un apartamento de cuatro habitaciones de aproximadamente 132 m² con balcón y terraza. La segunda y la tercera planta albergan un amplio apartamento de 110 m² cada una con dos balcones. El ático de la cuarta planta ofrece 75 m² de espacio habitable y cuenta con varias claraboyas con acceso al balcón. El edificio fue completamente renovado y modernizado por los actuales propietarios en 2010. La renta neta anual actual es de 93.612 €. Dado que solo se han realizado pequeños ajustes en los alquileres en los últimos años, existe potencial para aumentar la renta neta anual y mejorar aún más la rentabilidad de la inversión. Todas las unidades están actualmente alquiladas. Cada unidad cuenta con su propio sistema de calefacción central de gas con radiadores, mientras que el local comercial cuenta con suelo radiante. Todos los apartamentos cuentan con intercomunicador con cámara y persianas eléctricas. Estaremos encantados de mostrarle la propiedad en persona.



Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## Todo sobre la ubicación

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 Düsselthal (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.

Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25134024 - 42781 Haan

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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