

Haan

# Appartement penthouse de 2 pièces baigné de lumière, idéalement situé à Haan.

CODE DU BIEN: 25134018



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

**PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134018	Prix d'achat	149.000 EUR
Surface habitable	ca. 57 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	292.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2035	Année de construction selon le certificat énergétique	1900
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## Une première impression

Charmant appartement-terrace de 2 pièces à l'atmosphère chaleureuse, situé dans un quartier recherché. Ce penthouse de 2 pièces, soigneusement entretenu, se trouve dans un immeuble de 6 appartements construit vers 1900. Il allie le charme de l'ancien au confort moderne. Offrant environ 57 m<sup>2</sup> de surface habitable, il bénéficie d'une distribution bien pensée qui mêle harmonieusement intimité et luminosité. Les pièces, intelligemment agencées, optimisent chaque mètre carré et se caractérisent par leurs plafonds mansardés, qui confèrent à l'appartement un charme particulier. De nombreuses fenêtres assurent une luminosité optimale et créent une atmosphère agréable. Le cœur de l'appartement est son spacieux séjour, idéal pour se détendre, lire ou recevoir des amis. De là, vous accédez à un petit balcon charmant offrant une vue sur la verdure environnante. Un véritable havre de paix pour profiter du calme après une longue journée ou se prélasser au soleil. La cuisine moderne équipée, installée lors de la rénovation complète de 2015, est incluse dans le prix de vente. Cet appartement séduit par sa fonctionnalité, son design intemporel et ses généreux espaces de travail et de rangement. La chambre, calme et spacieuse, peut accueillir un lit double et offre un refuge paisible. La salle de bain lumineuse est équipée d'une baignoire et de rangements pratiques. L'appartement est en excellent état général. Rénové en 2015, il a bénéficié d'une remise à neuf de toutes les surfaces, d'une cuisine modernisée et d'équipements aux normes actuelles. Le chauffage central à réglage individuel assure un confort optimal. Actuellement loué jusqu'à fin 2025, l'appartement représente un atout indéniable pour les investisseurs recherchant des locations stables et de longue durée. S'inscrivant dans le cadre du développement durable du quartier et de la qualité de vie qu'il offre, ce bien présente un fort potentiel. Son emplacement est également un atout majeur : commerces, cafés, restaurants et toutes les commodités sont à proximité immédiate. Vous profiterez ainsi du calme d'un environnement verdoyant, un

parfait équilibre entre vie urbaine et détente. Cet appartement allie à la perfection investissement immobilier et cadre de vie idyllique : bien entretenu, moderne, charmant et d'avenir. Pour vous donner une meilleure idée de cet appartement, nous avons réalisé une visite virtuelle de deux pièces. Découvrez par vous-même le charme unique de ce penthouse ! Nous serons ravis de recevoir votre demande et de programmer une visite.

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25134018 - 42781 Haan**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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