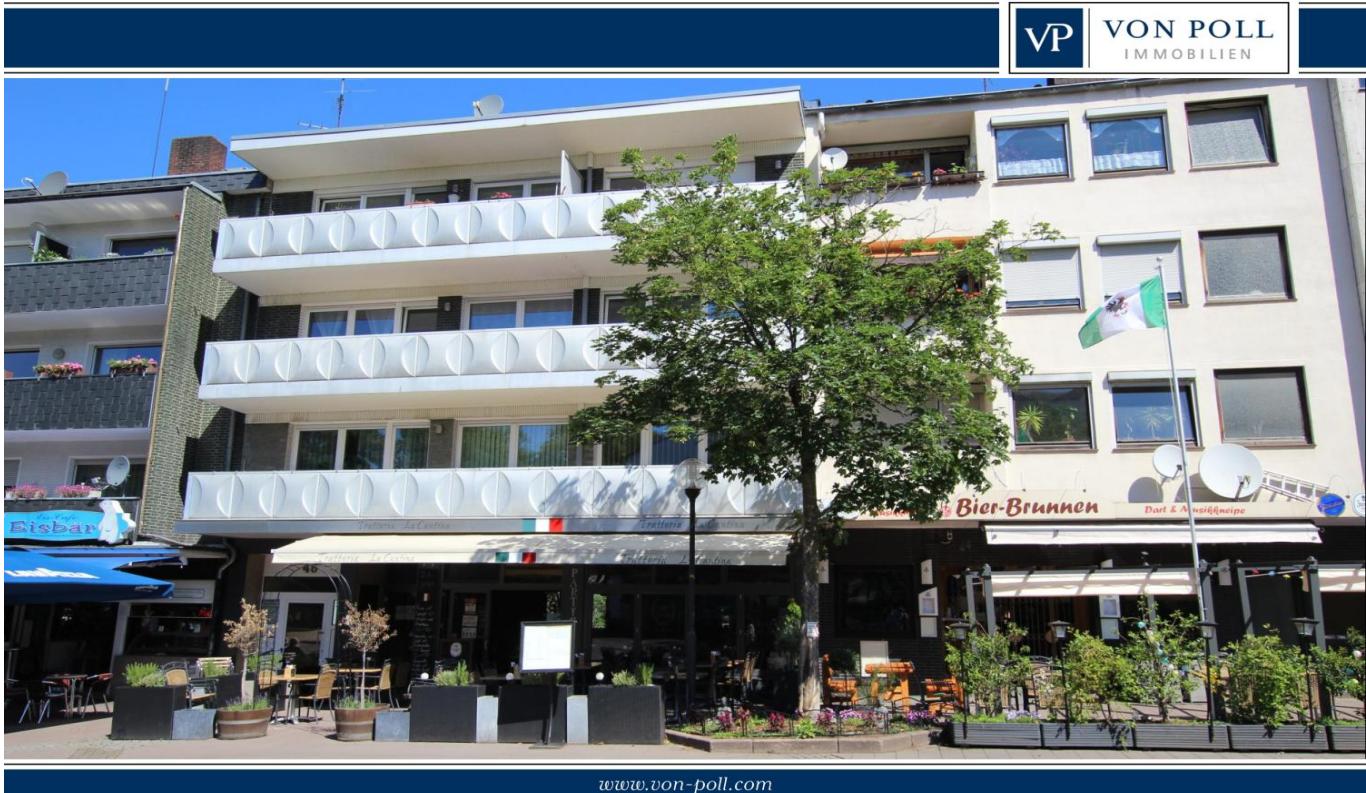


Haan

Excellente opportunité d'investissement en plein cœur de la ville !

CODE DU BIEN: 25134024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 427 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 270 m²

CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134024	Prix d'achat	1.550.000 EUR
Surface habitable	ca. 427 m ²	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Année de construction	1972	Modernisation / Rénovation	2010
		État de la propriété	Refait à neuf
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 280 m ²
		Espace locatif	ca. 707 m ²
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	123.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

La propriété



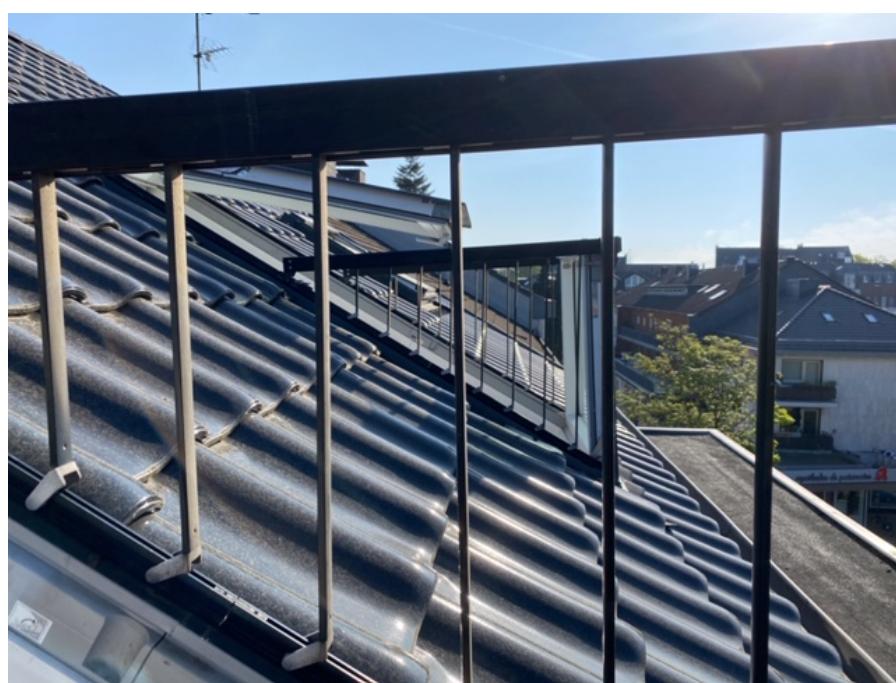
CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

La propriété



CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

La propriété



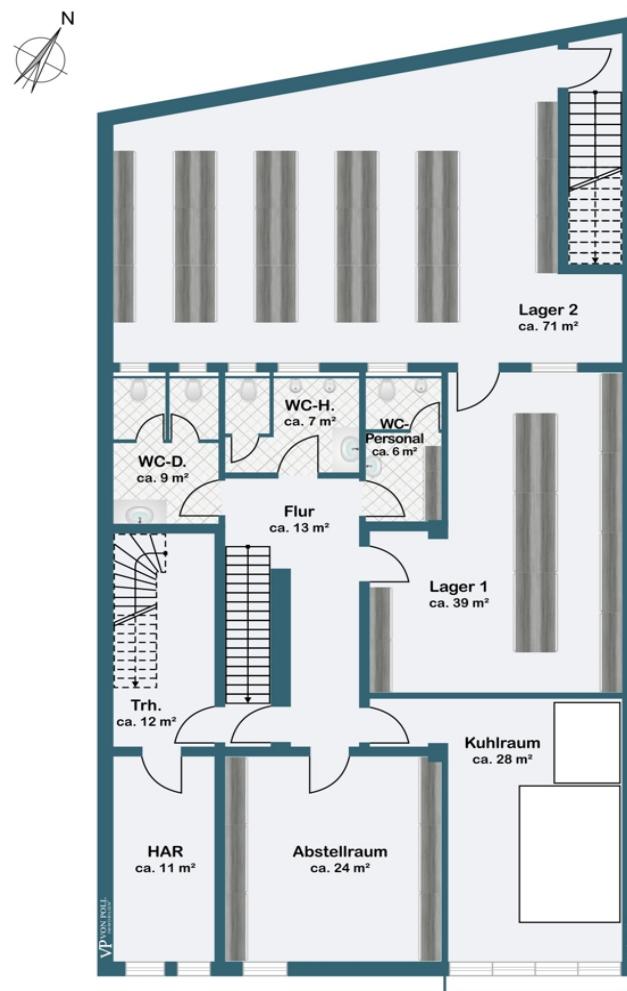
CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

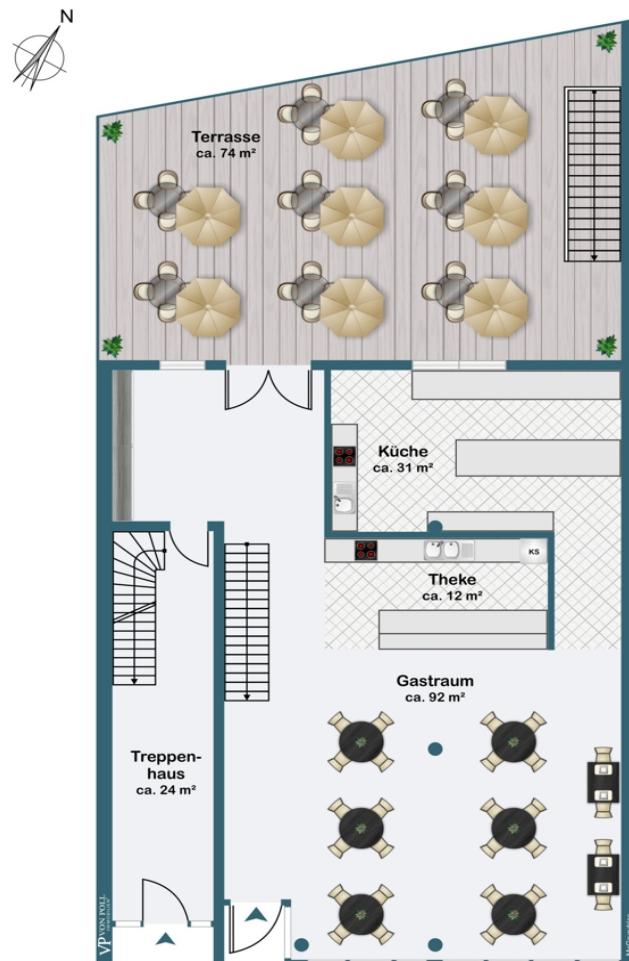
La propriété

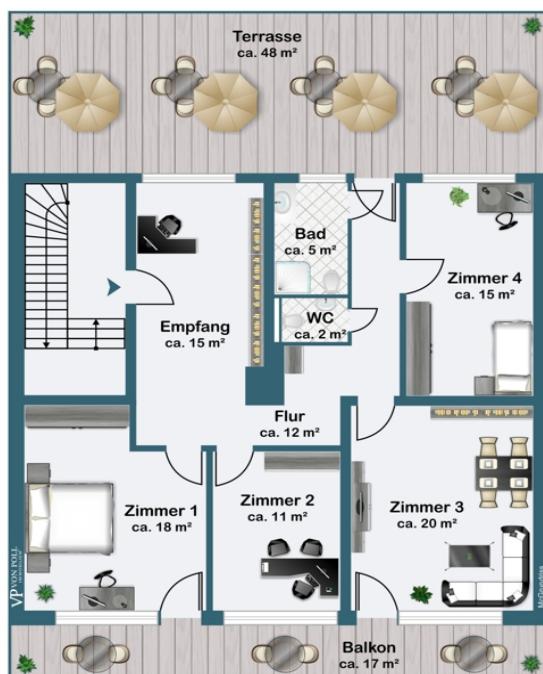


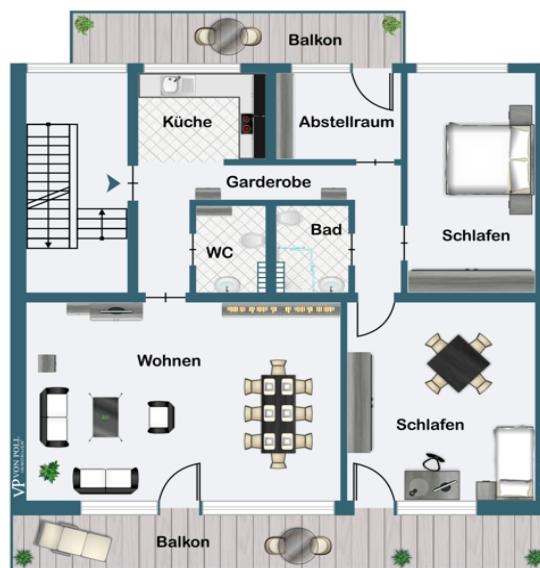
CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

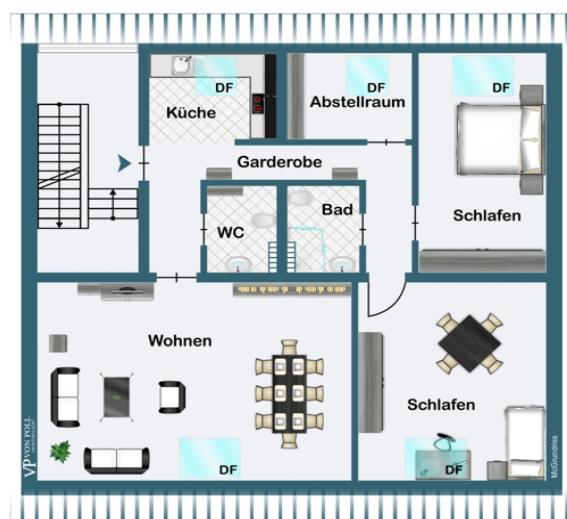
Plans d'étage











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: 25134024 - 42781 Haan

Une première impression

Nous vous proposons un immeuble de rapport à fort rendement, idéalement situé en plein cœur du centre-ville de Haan ! Cet immeuble mixte, construit en 1972 selon des méthodes de construction robustes, comprend quatre étages. Le rez-de-chaussée abrite un restaurant réputé et très fréquenté, doté d'une grande terrasse donnant directement sur la zone piétonne, ainsi que d'une cour de 100 m² à l'arrière. Le sous-sol, d'une superficie de 140 m², comprend les sanitaires du restaurant, une chambre froide et une cave. Le bail a récemment été renouvelé pour 10 ans. Le premier étage abrite un appartement de quatre pièces d'environ 132 m² avec balcon et terrasse. Les deuxième et troisième étages proposent chacun un grand appartement de 110 m² de surface habitable avec deux balcons. Le penthouse, situé au quatrième étage, offre 75 m² de surface habitable et bénéficie de plusieurs puits de lumière donnant accès au balcon. L'immeuble a été entièrement rénové et modernisé par les propriétaires actuels en 2010. Le revenu locatif net annuel s'élève à 93 612,00 €. Les loyers n'ayant subi que de légères modifications ces dernières années, il existe un potentiel d'augmentation du revenu locatif net annuel et d'amélioration du retour sur investissement. Tous les locaux sont actuellement loués. Chaque local est chauffé par un système de chauffage central au gaz avec radiateurs, tandis que l'espace commercial bénéficie d'un chauffage au sol. Tous les appartements sont équipés d'un interphone avec caméra et de volets roulants électriques. Nous serions ravis de vous faire visiter les lieux.

CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25134024 - 42781 Haan

Plus d'informations

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 Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25134024 - 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

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

www.von-poll.com