

Haan

????????? ??????? 2 ?????????? ?? ??????????  
?????????? ??? Haan

????????? ??????????: 25134018



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 25134018 - 42781 Haan

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25134018
???????????	ca. 57 m <sup>2</sup>
?????????	2
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1900

????? ????????	149.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
?????????	???????
???????????	
???????	?????, ????????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	?????? ????????	292.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	30.09.2035	?????? ?? ??	
???????????????????		???????????????	1900
?????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

????????? ?????????: 25134018 - 42781 Haan

?? ???????



????????? ?????????: 25134018 - 42781 Haan

?? ???????



???????? ?????: 25134018 - 42781 Haan

?? ???????



????????? ????????: 25134018 - 42781 Haan

?? ?? ?? ?? ?? ?? ??



???????? ?????: 25134018 - 42781 Haan

?? ???????



????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

?? ???????



????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ?? ?????? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

## ??? ????? ????????

????????????? ??????? ?????????????? 2 ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ???  
????????????? ??????????. ???? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? 2  
????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????? ??? 1900 ??  
????????? 6 ??????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????? ???  
?????????. ?????????????? ?????? 57 ?.?. ?????? ??????????, ?????????? ???  
????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ???  
?????????????. ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????  
?????????, ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????, ?????????? ??? ??????.  
????? ?????????? ?????????????? ???????, ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??????????. ? ?????? ??? ?????????????? ?????? ? ?????????? ???  
????? ?????????? - ?????????? ??? ?????????, ?????????? ? ??? ?? ?????????? ?????? ??  
?????. ??? ???, ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??  
??? ??? ??? ?????????, ??? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ???  
- ???????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ??  
????? ? ?? ?????????? ??? ?????? ?. ?????????? ?????????????? ???????, ???  
????????????? ?? ??? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?? 2015,  
????????????? ??? ?????? ??? ??????. ?????????????? ?? ?? ?????????????????? ???, ???  
????????? ?????????? ???, ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????????. ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ??? ??????, ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????? ?? ?????? ?? 2025 - ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ??? ???????, ?????????????? ??????????. ?? ?????? ?? ?????? ???  
??? ?????? ??? ???????, ??? ?????? ?????? ?????????? ???, ??? ?? ?????? ???  
????????? ?????????? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ??????????, ??????????, ?????????? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?????????? ???  
??? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?????? - ??? ?????? ?????? ?????????? ???  
????? ??? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? -  
??????????????, ???????, ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?? ???????.

???? ??????? ???? ?????????? ????? ?? ???? ?????? ????? ?? ??????????????, ???????  
?????????????? ??????? ??? ??????? ??? ??????. ????? ?????? ??? ?? ???????  
?????? ?????? ??? ?????? ?????????????? – ?????????????? ?? ?????????????? ??  
?????? ??? ??? ?????????????? ????? ?????????? ??? ?? ???????!

????????? ?????????: 25134018 - 42781 Haan

## ???????????????? ??? ???????

- \* 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

????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25134018 - 42781 Haan

????? ????????????

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 aufzubewahren 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



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25134018 - 42781 Haan

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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