

Haan

## Fényárban úszó, 2 szobás penthouse lakás központi helyen Haanban

VP azonosító: 25134018



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

VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25134018              |
| Hasznos lakótér | ca. 57 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 2                     |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1900                  |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 149.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Kert / közös használat,<br>Beépített konyha, Erkély                                |

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány     |
|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                      | 292.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 30.09.2035                 | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1900                        |
| Energiaforrás                                | Gáz                        |                                          |                             |

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Az első benyomás

Bájos, kétszobás penthouse lakás, barátságos légkörrel, keresett helyen. Ez a szeretettel karbantartott kétszobás penthouse lakás egy 1900 körül épült, összesen 6 lakásos társasházban található, és a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. Körülbelül 57 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, jól megtervezett elrendezéssel, amely harmonikusan ötvözi a meghittséget és a nyitottságot. Az okosan megtervezett szobák optimálisan kihasználják minden négyzetmétert, és jellegzetes ferde mennyezet jellemzi őket, amely különleges, otthonos bájt kölcsönöz a lakásnak. Számos ablak biztosítja a világos, vidám világítást és kellemes lakókörnyezetet teremt. A lakás szíve a tágas nappali – ideális pihenésre, olvasásra vagy a barátokkal való időtöltésre. Innen juthat ki a kis, bájos erkélyre, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldre, és csábít a kikapcsolódásra – tökéletes egy hosszú nap utáni nyugalom és csend élvezetére, vagy a napsütésben való pihenésre. A modern, beépített konyha, amelyet a 2015-ös átfogó felújítás részeként telepítettek, benne van a vételárban. Lenyűgözi funkcionalitásával, idotlen kialakításával, valamint bőséges munka- és tárolóhelyével. A csendes hálósobában egy franciaágy is elfér, és kellemes menedéket teremt. A világos fürdőszobában kád és praktikus tárolási lehetőségek találhatók. A lakás összességében kiváló állapotban van. A 2015-ös felújítás során minden felületet megújítottak, a konyhát modernizálták, a berendezési tárgyakat és felszereléseket pedig a mai színvonalnak megfelelően alakították ki. Az egyedileg szabályozható központi fűtés hatékony meleget és kényelmet biztosít szükség szerint. A lakás jelenleg 2025 végéig megbízhatóan bérbe van adva – ez egyértelmű elony azoknak a befektetőknek, akik értékelik a stabil, hosszú távú bérleti szerződéseket. A környék fenntartható fejlődését és a magas életminőséget szem előtt tartva ez az ingatlan vonzó jövőbeli kilátásokat kínál. A helyszín is vonzó: üzletek, kávézók, éttermek és minden, a mindennapi szükségletek kielégítéséhez szükséges létesítmény a közvetlen közelben található. Ugyanakkor élvezheti a zöld környezet nyugalma – a városi élet és a pihenés ideális keverékét. Ez a lakás a befektetési ingatlan és az idilli lakókörnyezet tökéletes kombinációja – jól karbantartott, modern, bájos és jövőbiztos. Hogy jobban el tud képzelni, milyen is ez a lakás, digitálisan vizualizáltunk két szobát. Gyozodj meg saját szemeddel ennek a penthouse lakásnak az egyedi bájáról – várjuk érdeklődésedet és egyeztess időpontot a megtekintésre!

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## **Részletes felszereltség**

- \* 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

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistersauszugs, 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

**VP azonosító: 25134018 - 42781 Haan**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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