

Haan

Kiváló befektetési lehetőség a város szívében!

VP azonosító: 25134024

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 427 m² • FÖLDTERÜLET: 270 m²

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Áttekintés

VP azonosító	25134024	Vételár	1.550.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 427 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2010
Építés éve	1972	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 280 m ²
		Bérelhető terület	ca. 707 m ²
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	123.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az ingatlan



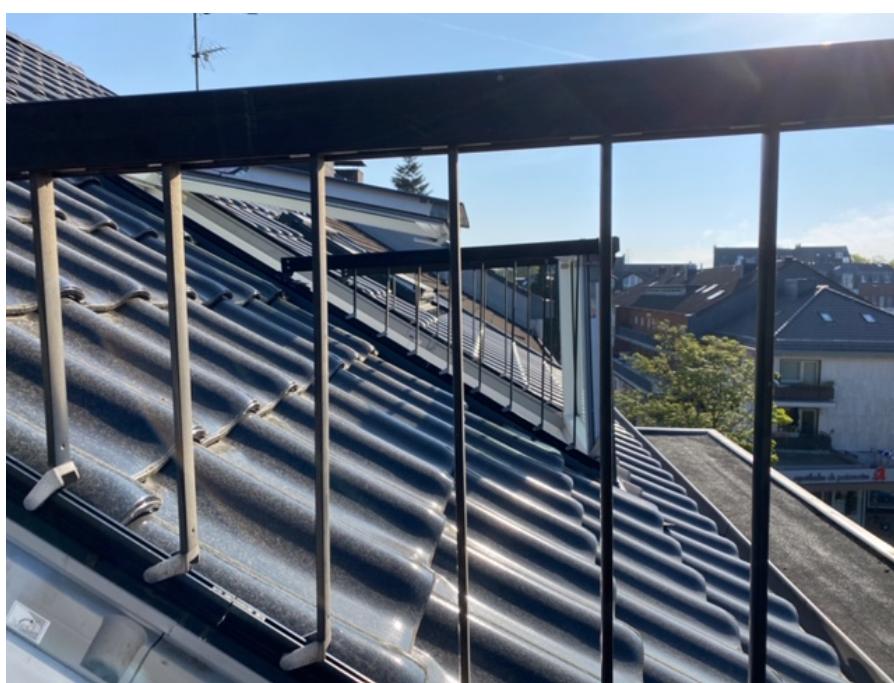
VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az ingatlan



VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az ingatlan



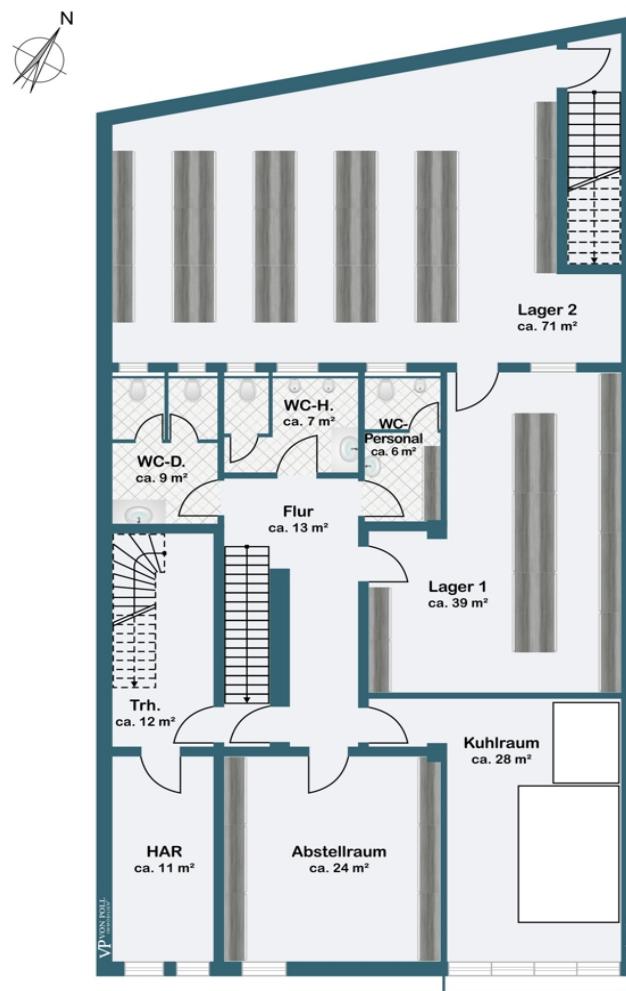
VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

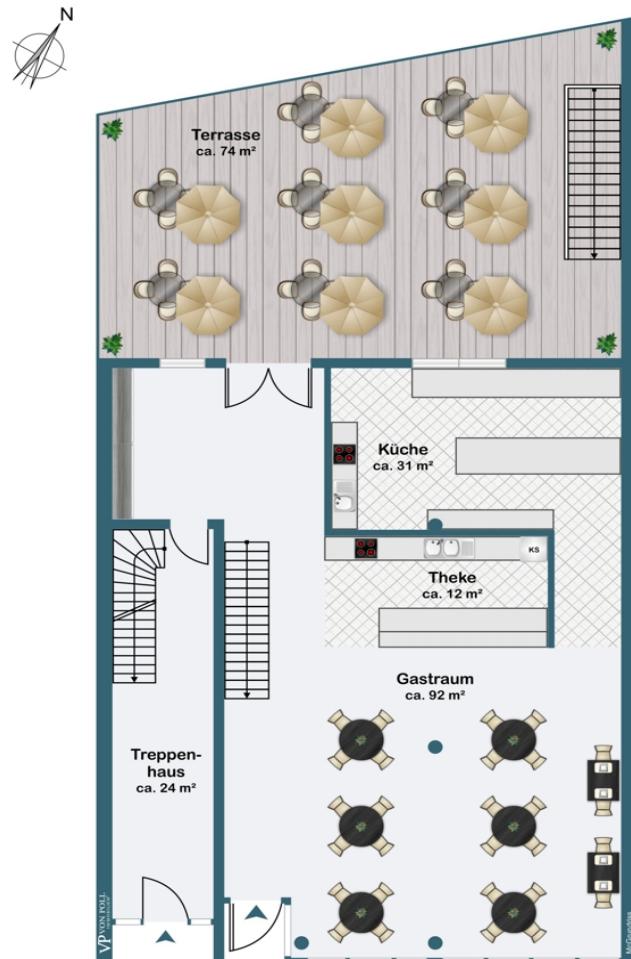
Az ingatlan

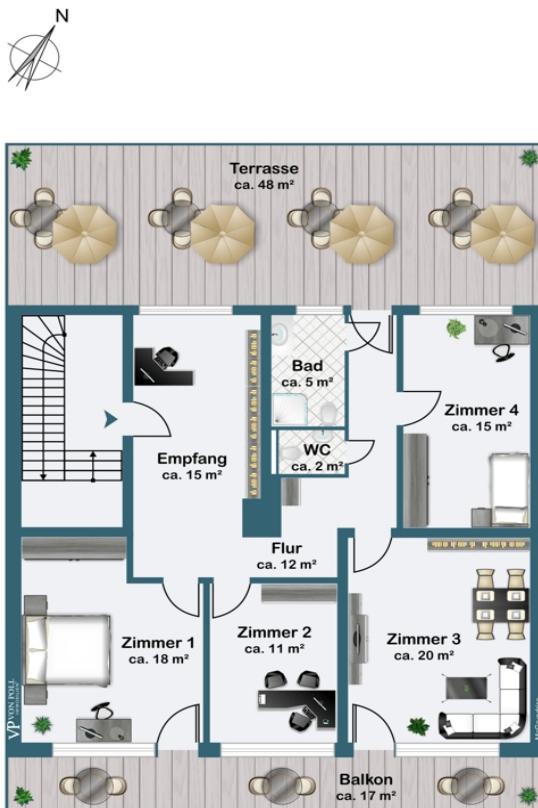


VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

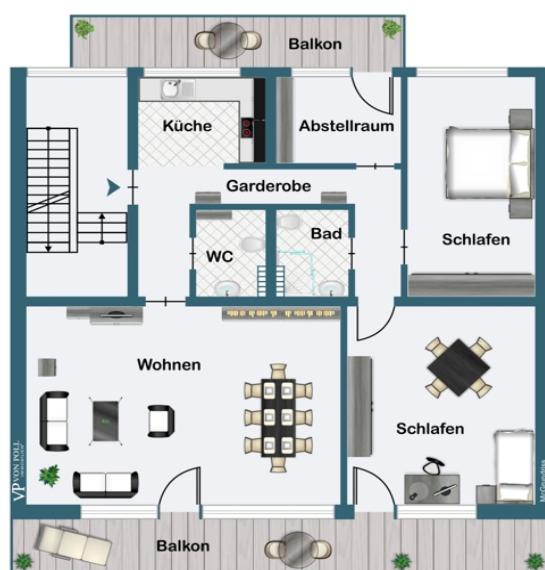
Alaprajzok

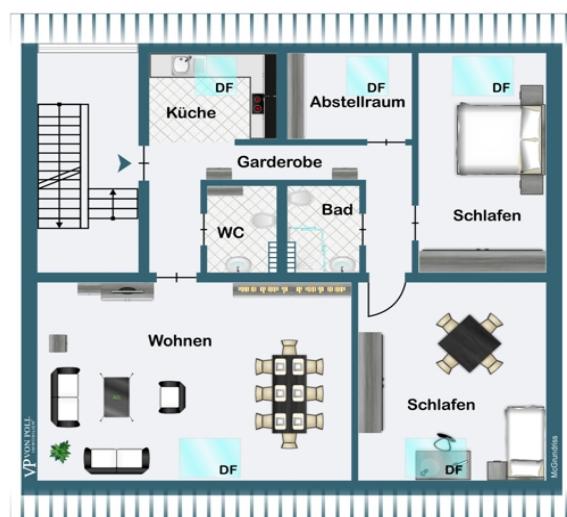






N





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

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Az elso benyomás

Magas hozamú befektetési ingatlant kínálunk kiváló helyen, Haan belvárosának szívében! Ez a négyzetes, 1972-ben masszív építési módszerekkel épült, vegyes funkciójú épület egy jól bevált és népszerű étteremnek ad otthont, nagy kültéri ülosarokkal közvetlenül a gyalogosövezetben, valamint egy 100 m²-es hátsó udvarral. A szintén 140 m²-es pinceszinten található az étterem mosdói, hutokamrája és egy pince. A bérleti szerződést nemrégiben további 10 ével meghosszabbították. Az elso emeleten egy körülbelül 132 m²-es, négyszobás, erkélyes és teraszos lakás található. A második és a harmadik emeleten egy-egy nagy, 110 m²-es lakótérrel és két erkellyel rendelkezo lakás található. A negyedik emeleten található penthouse lakás 75 m²-es lakótérrel rendelkezik, és több tetoablakkal rendelkezik, ahonnan az erkélyre lehet kijutni. Az egész épületet a jelenlegi tulajdonosok 2010-ben teljesen felújították és modernizálták. A jelenlegi éves nettó bérleti bevétel 93 612,00 euró. Mivel az elmúlt években csak kisebb bérleti díj-kiigazításokra került sor, lehetség van az éves nettó bérleti díjbevétele növelésére és a befektetés megtérülésének további javítására. Jelenleg minden lakás bérbe van adva. minden bérleményt saját gáztüzelésű központi futési rendszer fut radiátorokkal, míg az üzlethelyiségek padlófutéssel rendelkezik. minden lakás kamerás kaputelefonnal és elektromos redonyökkel felszerelt. Örömmel mutatjuk meg személyesen az ingatlant.

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25134024 - 42781 Haan

További információ / adatok

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



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25134024 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com