

Haan

# Attico luminoso di 2 locali in posizione centrale a Haan

**Codice oggetto: 25134018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25134018
Superficie netta	ca. 57 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	292.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## La proprietà



Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan**

## Una prima impressione

Grazioso attico di due locali dall'atmosfera accogliente in una posizione ricercata. Questo attico di due locali, curato con cura, si trova in un edificio plurifamiliare costruito intorno al 1900 con un totale di 6 unità e coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno. Con una superficie abitabile di circa 57 m<sup>2</sup>, presenta una disposizione ben progettata che fonde armoniosamente intimità e spazi aperti. Gli ambienti, sapientemente progettati, sfruttano al meglio ogni metro quadrato e sono caratterizzati dai caratteristici soffitti spioventi, che conferiscono all'appartamento il suo fascino particolare e accogliente. Numerose finestre garantiscono un'illuminazione luminosa e accogliente e creano una piacevole atmosfera abitativa. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno, ideale per rilassarsi, leggere o trascorrere del tempo con gli amici. Da qui si accede al piccolo e grazioso balcone con vista sul verde circostante, che invita a soffermarsi e godersi il panorama: perfetto per godersi la pace e la tranquillità dopo una lunga giornata o per rilassarsi al sole. La moderna cucina componibile, installata nell'ambito della completa ristrutturazione del 2015, è inclusa nel prezzo di acquisto. Convince per la sua funzionalità, il design senza tempo e l'ampio spazio di lavoro e ripostiglio. La silenziosa camera da letto offre spazio per un letto matrimoniale e crea un piacevole rifugio. Il luminoso bagno è dotato di vasca da bagno e pratici vani portaoggetti. L'appartamento è in ottime condizioni generali. Durante la ristrutturazione del 2015, tutte le superfici sono state rinnovate, la cucina è stata modernizzata e gli impianti sono stati adeguati agli standard contemporanei. Il riscaldamento centralizzato a controllo individuale garantisce calore e comfort efficienti in base alle esigenze. L'appartamento è attualmente affittato in modo affidabile fino alla fine del 2025, un chiaro vantaggio per gli investitori che apprezzano locazioni stabili e a lungo termine. Nell'ottica dello sviluppo sostenibile della zona e dell'elevata qualità della vita, questa proprietà offre interessanti prospettive future. Anche la posizione è interessante: negozi, bar, ristoranti e tutti i servizi per le necessità quotidiane si trovano nelle immediate vicinanze. Allo stesso tempo, potrete godervi la tranquillità di un ambiente verdeggiante, un mix ideale tra vita urbana e relax. Questo appartamento è la combinazione perfetta tra immobile da investimento e contesto residenziale idilliaco: ben curato, moderno, affascinante e a prova di futuro. Per darvi un'idea più precisa di come sia questo appartamento, abbiamo creato una visualizzazione digitale di due stanze. Scoprite di persona il fascino unico di questo attico: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta e di fissare un appuntamento per una visita!

**Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **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**

**Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan**

## Ulteriori informazioni

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

**Codice oggetto: 25134018 - 42781 Haan**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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