

Haan

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Haan

Número da propriedade: 25134018



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 57 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Numa vista geral

Número da propriedade	25134018
Área	ca. 57 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1900

Preço de compra	149.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	292.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.09.2035	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

O imóvel



Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

O imóvel



Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

O imóvel



Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

O imóvel



Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

O imóvel



Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

O imóvel



Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Uma primeira impressão

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Wohlfühlatmosphäre in gefragter Lage

Diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem um 1900 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Parteien und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 57 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Gemütlichkeit und Offenheit harmonisch miteinander verbindet.

Die clever geschnittenen Räume nutzen jeden Quadratmeter optimal und werden durch die charakteristischen Dachschrägen geprägt, die der Wohnung ihren besonderen, wohnlichen Charme verleihen. Zahlreiche Fenster sorgen für helle, freundliche Lichtverhältnisse und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich – ideal zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Stunden mit Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf den kleinen, charmanten Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Verweilen und Genießen einlädt – perfekt, um nach einem langen Tag die Ruhe zu genießen oder in der Sonne zu entspannen.

Die moderne Einbauküche, die im Rahmen der umfassenden Renovierung im Jahr 2015 installiert wurde, ist im Kaufpreis enthalten. Sie überzeugt durch Funktionalität, zeitloses Design und ausreichend Arbeits- sowie Stauraum.. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und schafft eine angenehme Rückzugsoase. Das helle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und praktische Ablagemöglichkeiten.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Renovierung 2015 wurden sämtliche Oberflächen erneuert, die Küche modernisiert und die Ausstattung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die individuell regelbare Etagenheizung sorgt zudem für effiziente Wärme und Komfort nach Bedarf.

Aktuell ist die Wohnung bis Ende 2025 verlässlich vermietet – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die Wert auf ein stabiles, langfristiges Mietverhältnis legen. Mit Blick auf die nachhaltige Entwicklung des Standorts und die hohe Wohnqualität bietet dieses Objekt attraktive Zukunftsperspektiven.

Auch die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe einer grünen Umgebung – ein idealer Mix aus urbanem Leben und Erholung.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus Kapitalanlage und Wohndylle– gepflegt, modern, charmant und zukunftssicher.

Für die bessere Vorstellungskraft dieser Wohnung, haben wir für Sie 2 Räume digital visualisiert.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Dachgeschosswohnung mit Flair – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Detalhes do equipamento

- * 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

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 292.70 kwh/(m²*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

Número da propriedade: 25134018 - 42781 Haan

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0
E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com