

# Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



## Adolf-Clarenbach-Str. 12

42781 Haan

Zimmer:	12,00
Wohnfläche ca.:	360,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	999.999,00 EUR
Scout-ID:	157819083



### Ihr Ansprechpartner:

Hunold- Immobilien

Frau Andrea Hunold

E-Mail: [info@hunold-immobilien.de](mailto:info@hunold-immobilien.de)

Web: <http://www.immobilien-hunold.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	599,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	9
Badezimmer:	6
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1979
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	140,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1979
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Vermietet:	Ja
Provision für Käufer:	3,57% Käuferprovision/ Verkäuferprovision

Am 23.12.2020 ist das Gesetz zur Regelung der Maklercourtage in Kraft getreten. Es regelt die Courtagezahlung für beide Parteien. Der Verkäufer trägt entweder 100% der Kosten oder teilt sie hälftig mit dem Käufer. Dann sind es jeweils 3,57% inklusive Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



### Adolf-Clarenbach-Str. 12

42781 Haan

Zimmer:	12,00
Wohnfläche ca.:	360,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	999.999,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die Suche nach einer guten Kapitalanlage muss nicht immer schwierig sein.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt mit einem soliden Baujahr, einer ruhigen und familienfreundlichen Lage sowie einem gepflegten Zustand. Das Haus umfasst drei Wohneinheiten, von denen aktuell zwei langfristig und zuverlässig vermietet sind. Die Wohnung im Obergeschoss ist vor Kurzem frei geworden und bietet somit vielfältige Möglichkeiten – ob zur Eigennutzung oder als neues Vermietungsobjekt. Jede Wohneinheit bietet großzügige Räume sowie große Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Zudem sind die Wohnungen jeweils mit einem eigenen Kamin und einer Einbauküche ausgestattet. Eine gemeinsame Waschküche, ein Trockenraum, Stellflächen für Fahrräder sowie ein eigener Kellerraum pro Wohnung stehen den Bewohnern im Kellergeschoss zur Verfügung.

Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

- EG: 4 Zimmer, Küche, Diele + 2 Bäder, Garten, 130 m<sup>2</sup>
- 1. OG: 4 Zimmer, Küche, Diele + 2 Bäder, Balkon, 130 m<sup>2</sup>
- DG: 4 Zimmer, Küche, Diele + 2 Bäder, Balkon, 100 m<sup>2</sup>

Die Balkone sind nach Süden ausgerichtet, sodass die Bewohner den ganzen Tag über von der Sonne profitieren können. Der große Garten hat eine südwestliche Ausrichtung. Vor dem Haus befinden sich zwei Garagen sowie ein Carport.

Die jährliche Nettomiete, einschließlich der Garagen und Einbauküchen, betrug vor dem Leerstand 48.173,76 €.

Das Dachgeschoss wurde in den Jahren 2011/2012 nachträglich ausgebaut. Eine Garage und das Carport wurden ebenfalls 2011 nachträglich errichtet. Einige Fenster wurden zwischen 2011 und 2024 teilweise erneuert. Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000 beheizt, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt.

### Ausstattung:

- 2 Garagen
- 1 Carport
- Kamin in allen Wohneinheiten
- Einbauküchen in allen Wohneinheiten
- Balkone mit Südausrichtung
- Großer Garten mit südwestlicher Ausrichtung
- Waschküche im Keller
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Große Fenster für viel Tageslicht

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gut etablierten Wohngegend von Haan, einer charmanten Stadt im südlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Umgebung zeichnet sich durch das familiäre, freundliche Klima aus und bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Anbindung an die umliegenden

Lebensqualität mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und die Natur.

### Sonstiges:

Hier wird Wohnkultur gepflegt!  
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Verfügung. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, es lohnt sich!  
Schönes Wohnen,  
Hunold Immobilien



Hausansicht

## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!

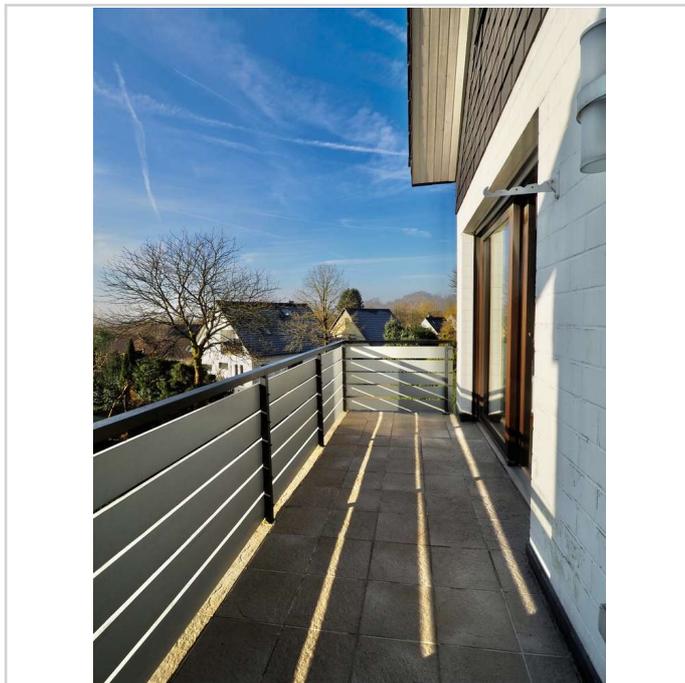


**Adolf-Clarenbach-Str. 12**  
42781 Haan

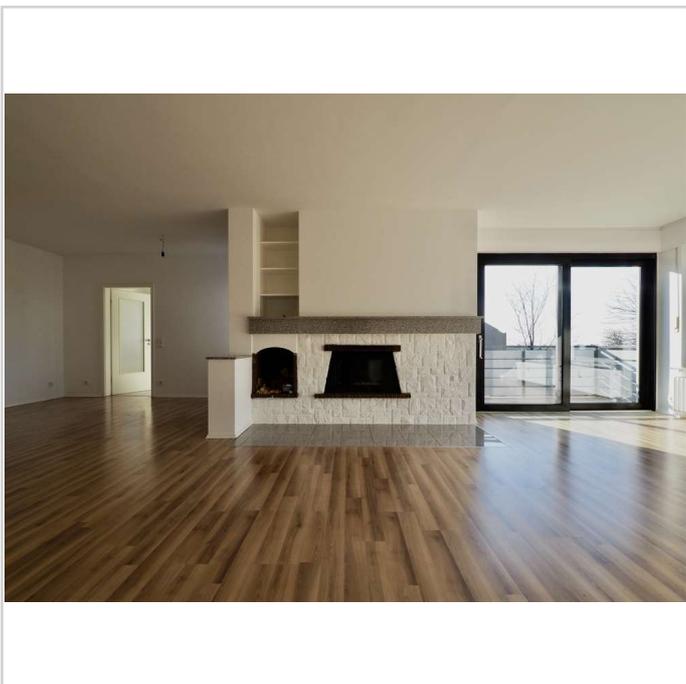
Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



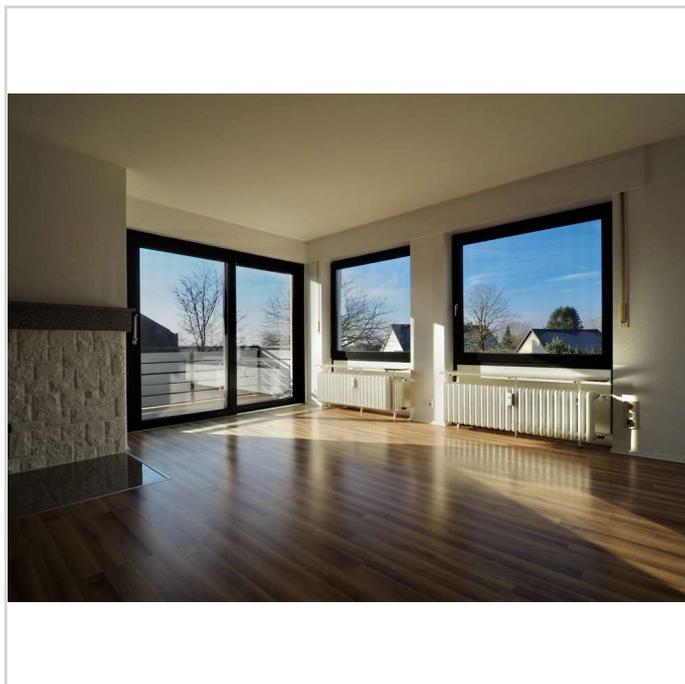
Hausansicht



Balkon I.OG



Wohnzimmer I.OG



Wohnzimmer I.OG

## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12  
42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



Wohnzimmer I.OG



Schlafzimmer I.OG



Kinderzimmer I.OG



Küche I.OG

## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12  
42781 Haan

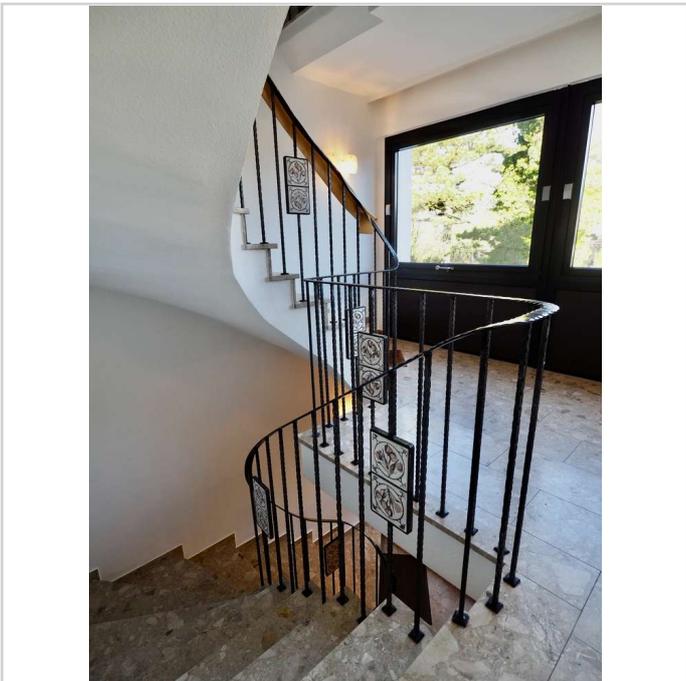
Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



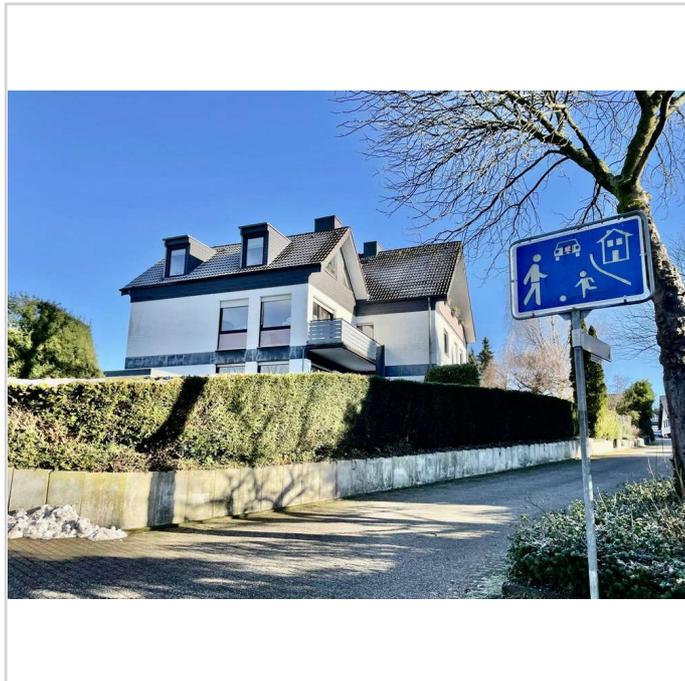
Badezimmer I.OG



Badezimmer I.OG



Treppenhaus



Spielstraße

## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12  
42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



Hausansicht



EG Garten



Außenanlage



Heizungsanlage

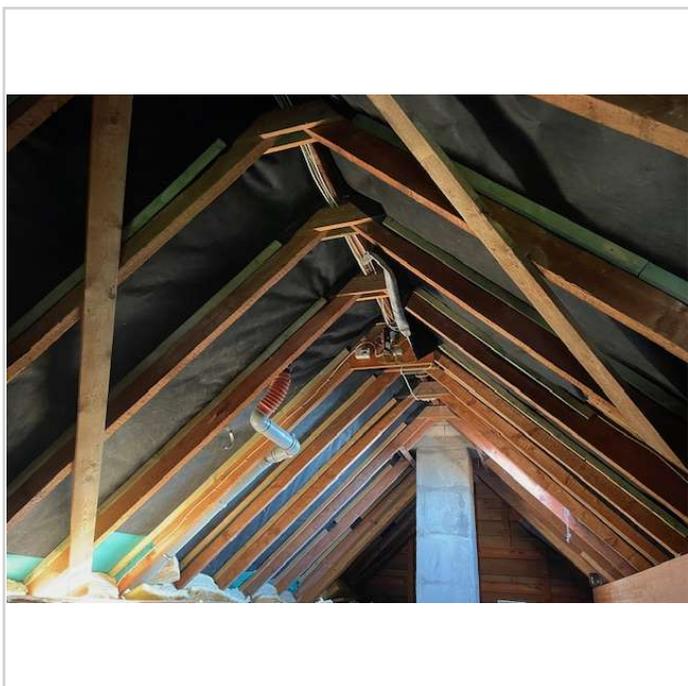
## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



**Adolf-Clarenbach-Str. 12**

42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



Dachboden

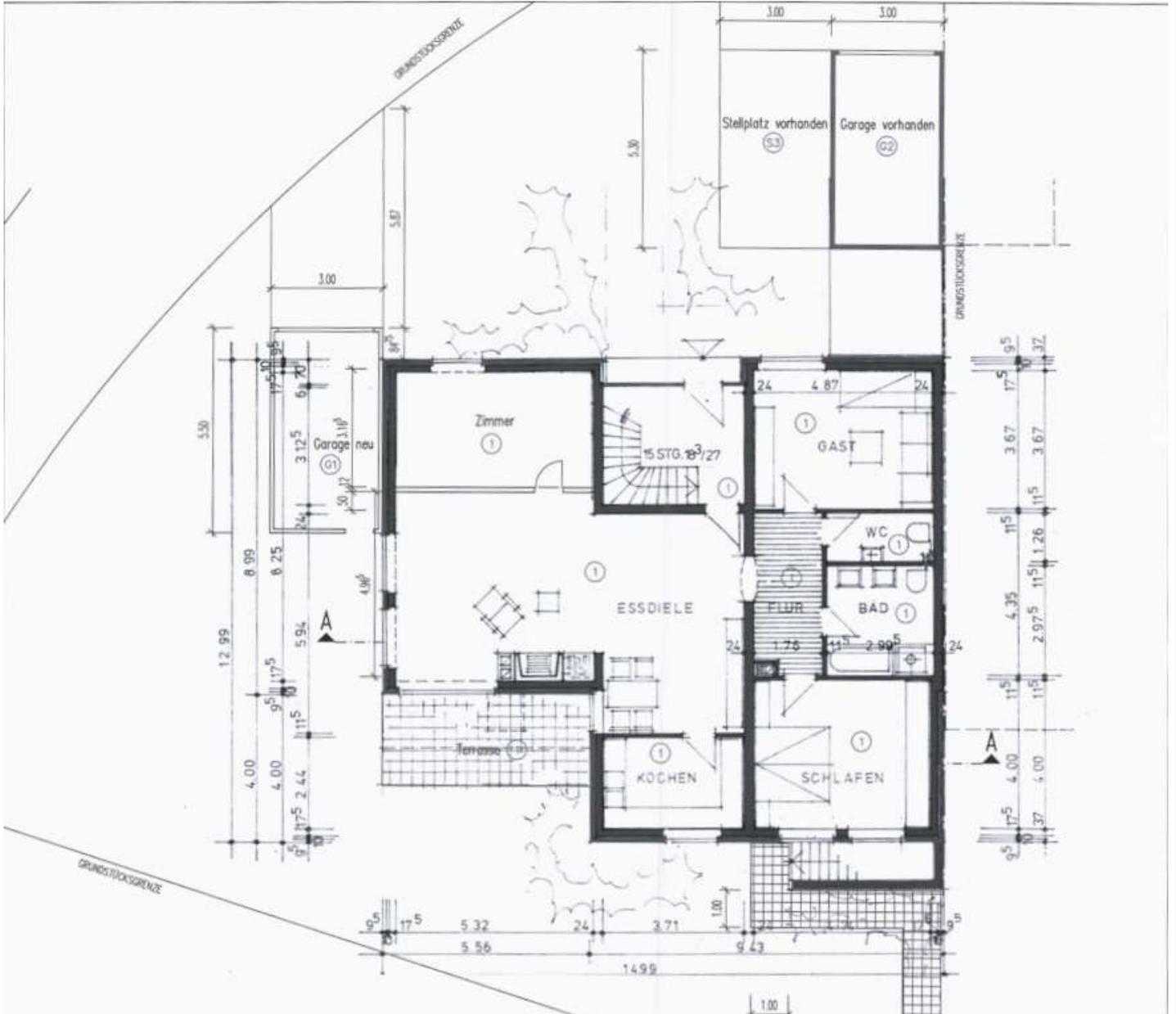
# Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12

42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



Grundriss EG

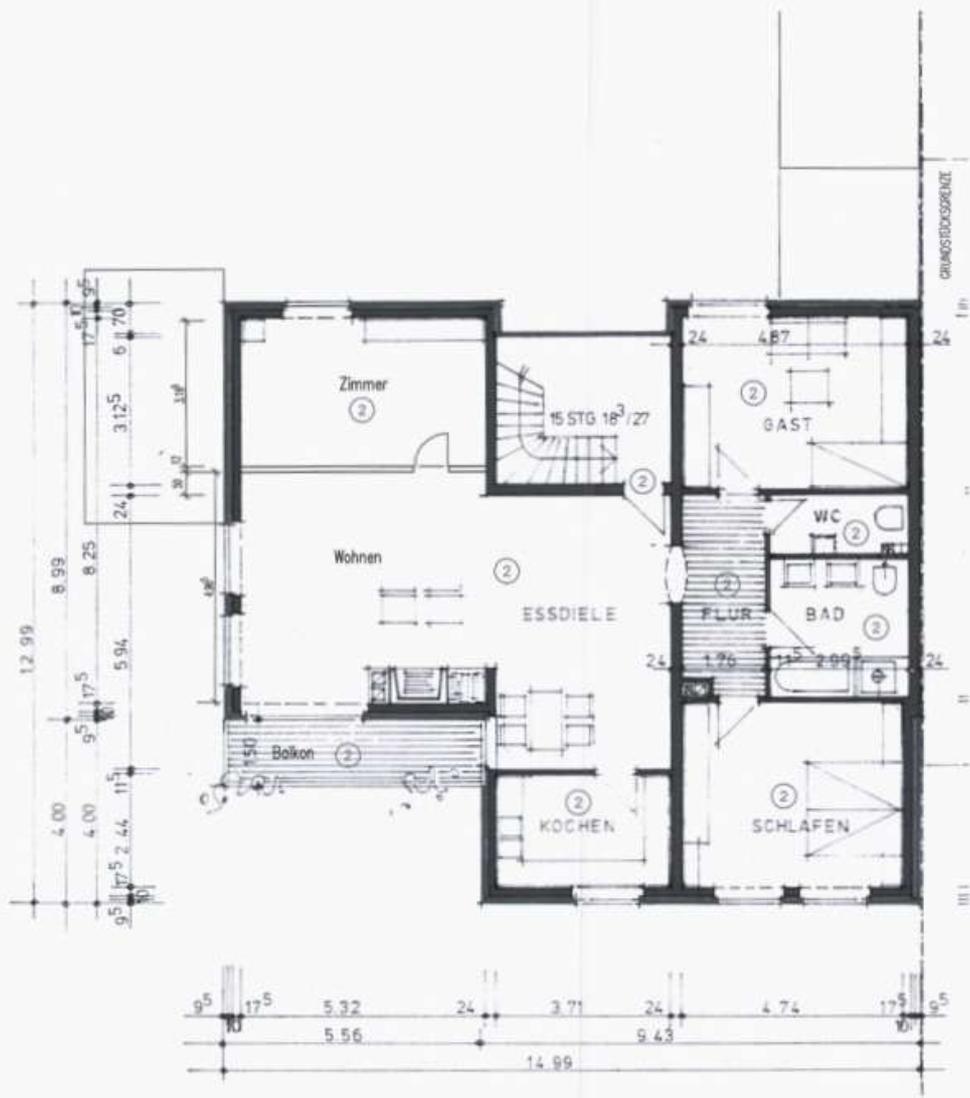
# Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12

42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



Grundriss I. OG

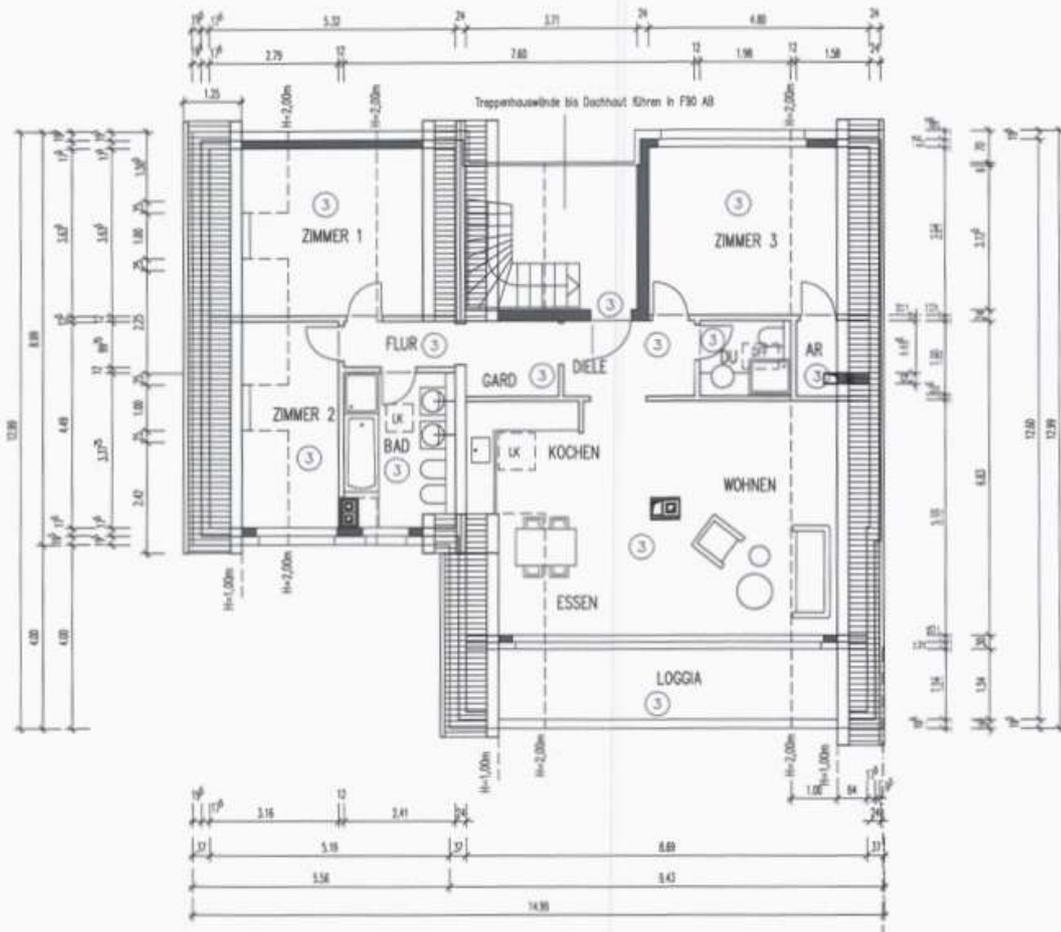
# Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12

42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR



Grundriss DG

## Geheimtipp, solide Kapitalanlage!



Adolf-Clarenbach-Str. 12

42781 Haan

Zimmer: 12,00  
Wohnfläche ca.: 360,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 999.999,00 EUR

