



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Alpen: Ehem. Praxis mit 2-Familienhaus in zentraler Lage

Objekt-Nr.:

66546-10307

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 46519 Alpen - Stadt





Details

Rolladen

Mieteinnahmen (Ist)

11.916 €

Käuferprovision inkl. USt.
keine Käuferprovision

Wohnfläche (ca.)
142 m²

Zimmer
6

Grundstück (ca.)
613 m²

vermietbare Fläche (ca.)
175 m²

Sonstige Fläche (ca.)
33 m²

Anzahl Etagen
2

Anzahl Stellplätze
3

Anzahl Wohneinheiten
3

Baujahr
1954

Garagenanzahl
1

Zustand
gepflegt

Beschreibung

Das zum Kauf angebotene Wohn-/Geschäftshaus vom Baujahr 1954, wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus mit Praxis genutzt.

Die Immobilie verfügt über 3 Einheiten mit insgesamt ca. 175 m² vermietbarer Wohnfläche. Aktuell ist die ehem. Praxiseinheit als Appartement vermietet und steht ab Oktober leer. Die anderen Mietverträge bestehen seit 19 Jahren und 9 Jahren. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 11.916 EUR/Jahr.

Die Immobilie ist vollunterkellert und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Wohnung im Obergeschoss wurde in Teilen saniert. Die Kunststofffenster stammen aus 2022, das Badezimmer mit Wanne wurde saniert. Das ca. 613 m² große Grundstück wird von den Mietern gemeinsam genutzt.

Denkbar wäre auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Die Liegenschaft vermittelt in der Gesamtheit ein gepflegtes Erscheinungsbild. In Teilbereichen werden baujahrestypisch Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

Ausstattung

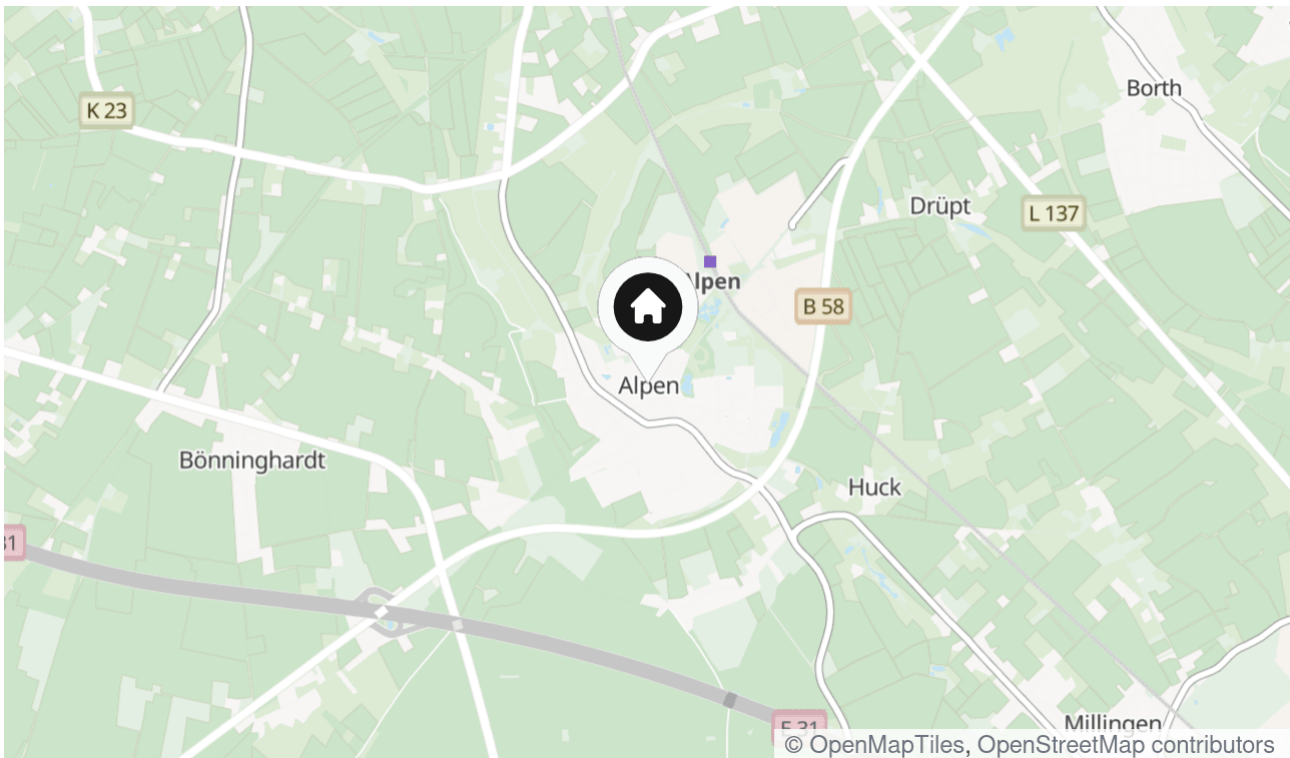
- 2 separate Hauseingänge
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Garage
- Garten
- Rollläden
- Keller mit Außenzugang
- Waschkeller

Lage & Umgebung

46519 Alpen - Stadt

Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Alpen. Sie liegt nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten. Netto, Aldi und Edeka sind im Zentrum angesiedelt. Fußläufig finden Sie außerdem verschiedene Restaurants, 5 Bäckereien, 2 Cafés und ein Ärztehaus. Auch ein Fitnessstudio, zwei Apotheken, eine Bücherei sind schnell erreichbar. Der ausgezeichnete Freizeit- und Erholungswert macht die Gemeinde Alpen mit ihren ca.12.900 Einwohnern zu einem begehrten Wohnort.

2,6 km zur Auffahrt A57 Nijmegen Köln



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



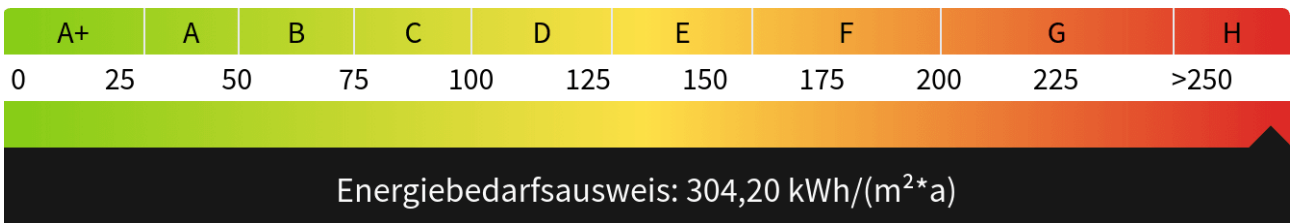
Energieausweis

Endenergiebedarf
304,20 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
14.07.2034





Alpen: Dreifamilienhaus



... in zentraler Lage



Rückansicht



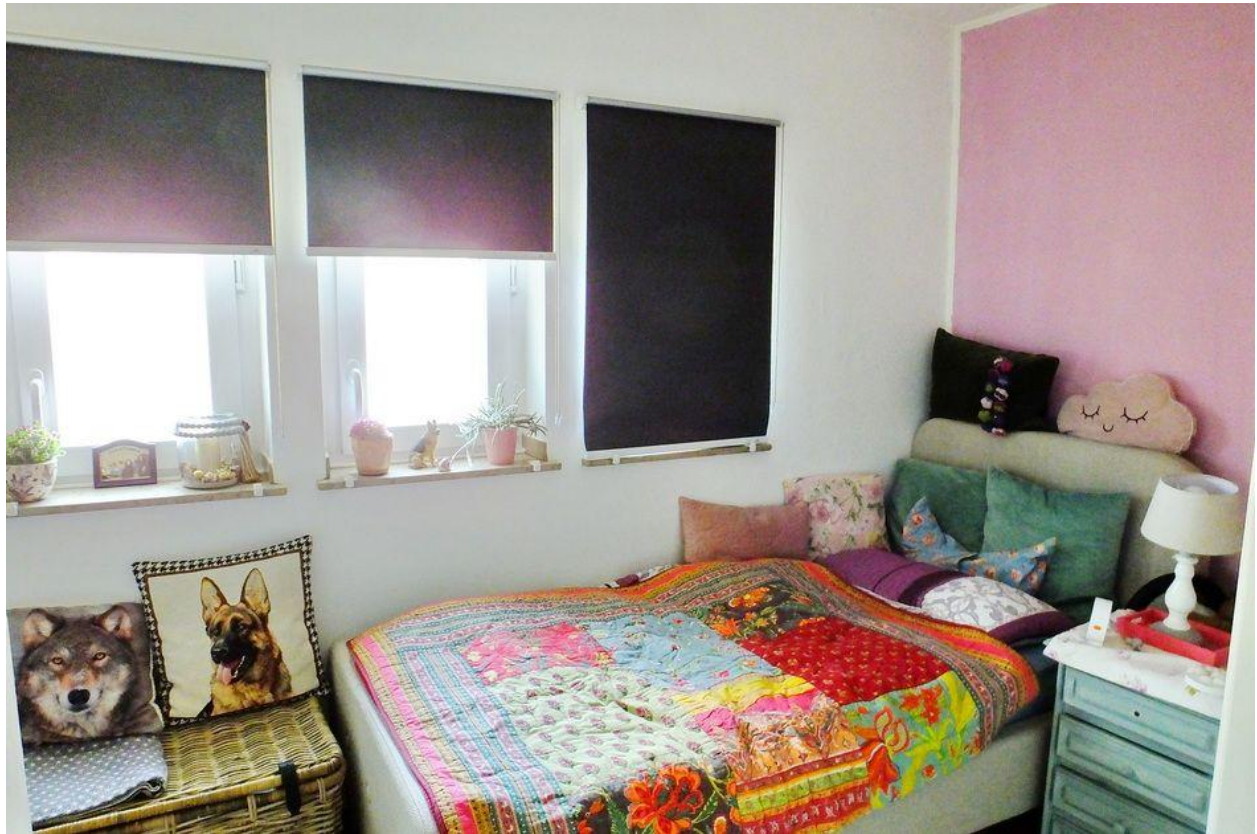
... mit Gemeinschaftsgarten



Treppenhaus



Appartement im EG



Schlafzimmer im EG



Bad im EG



Wohn-/Esszimmer im OG



Küche im OG



Bad im OG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss KG



Kontakt

Eck und Company Immobilien GmbH

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: marcel.stolberger@eck.de

Ihr Ansprechpartner

Marcel Stolberger

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

