



**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 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Grundstück (ca.)  
**613 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)  
**175 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (ca.)  
**33 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

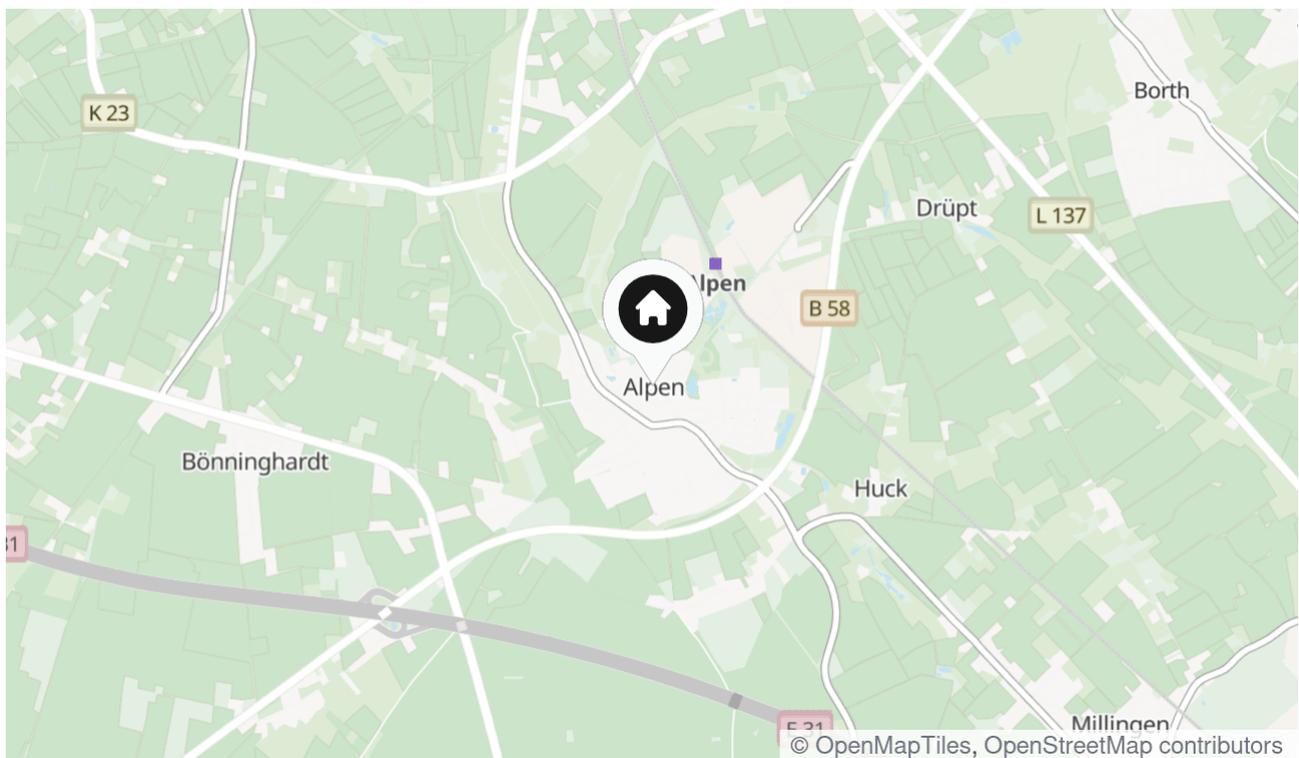
- 2 separate Hauseingänge
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Garage
- Garten
- Rollläden
- Keller mit Außenzugang
- Waschkeller

## 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



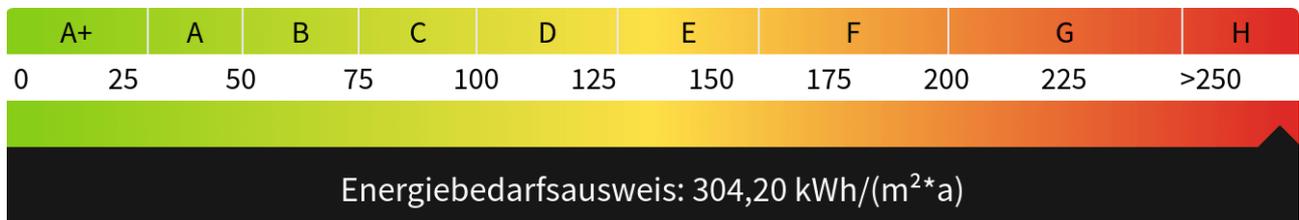
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**304,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**14.07.2034**





Alpen: Dreifamilienhaus



... in zentraler Lage



Rückansicht



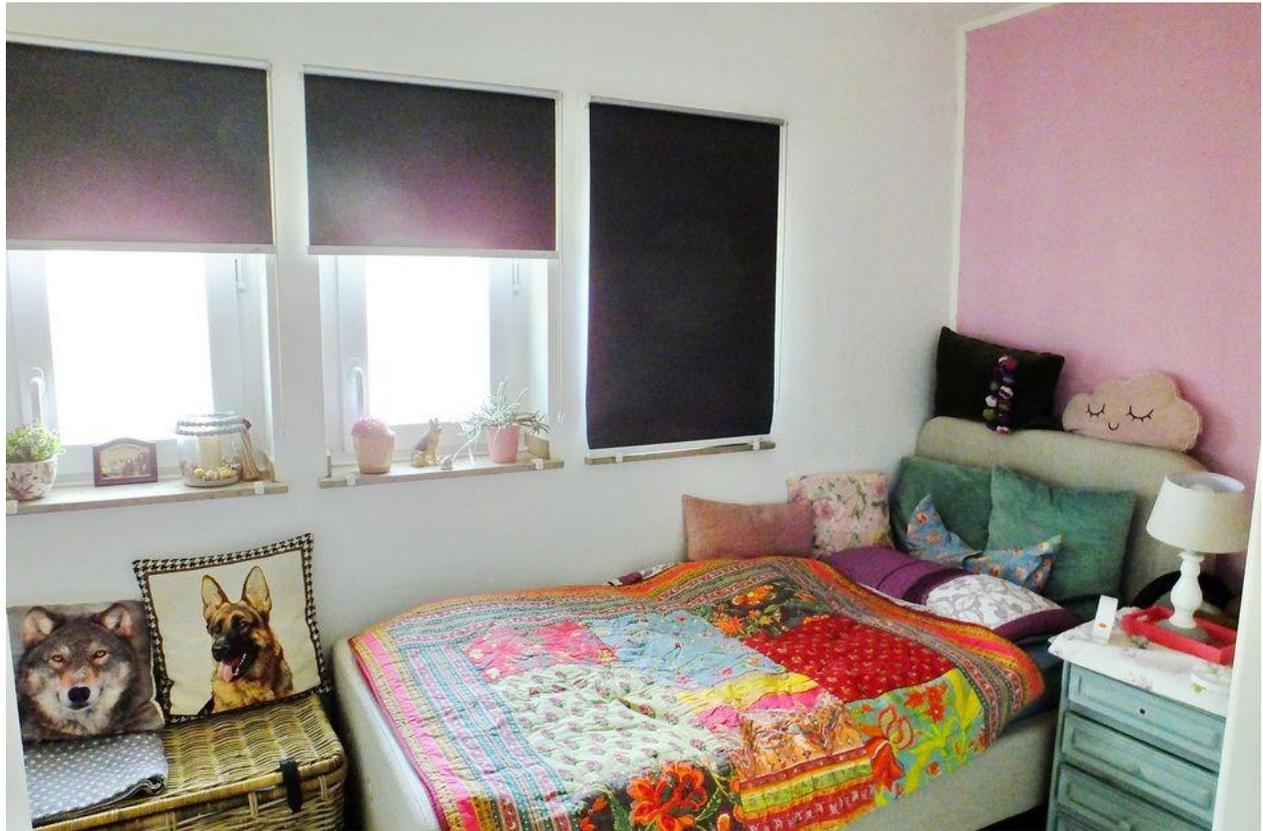
... mit Gemeinschaftsgarten



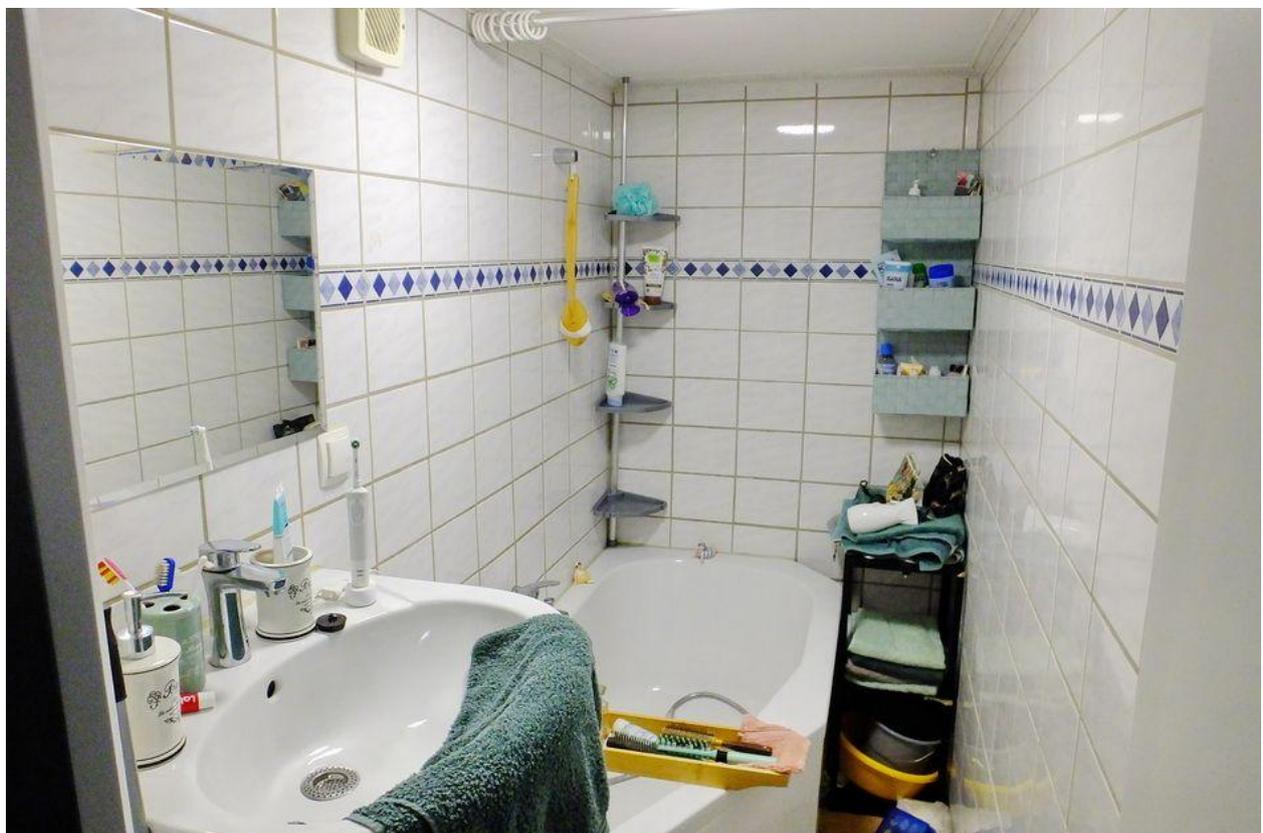
Treppenhaus



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/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

