



Immobilienexposé  
**Achtung! Außergewöhnliche Kapitalanlage!**


Objekt-Nr.:  
5502#HLVFT





## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Achtung! Außergewöhnliche Kapitalanlage!

**Kaufpreis**  
1.440.000 €

 380 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 245 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 480 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 2013  
Baujahr

 2  
Stellplätze

## Preise & Kosten

|                                   |                  |             |
|-----------------------------------|------------------|-------------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis        | 1.440.000 € |
| <b>Käuferprovision inkl. USt.</b> | 3,57 % inkl. 19% |             |

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 5502#HLVFT

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Weitere Flächen</b> | Wohnfläche (ca.)   | 380 m <sup>2</sup> |
|                        | Gesamtfläche (ca.) | 480 m <sup>2</sup> |
|                        | Grundstück (ca.)   | 245 m <sup>2</sup> |

|                        |                         |   |
|------------------------|-------------------------|---|
| <b>Räume und Flure</b> | Anzahl Etagen           | 4 |
|                        | Anzahl Wohneinheiten    | 7 |
|                        | Anzahl Gewerbeeinheiten | 1 |

|                              |                     |   |
|------------------------------|---------------------|---|
| <b>Weitere Informationen</b> | Provisionspflichtig | ✓ |
|                              | Vermietet           | ✓ |

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>Zustand und Bauart</b> | Baujahr     | 2013        |
|                           | Lage/Gebiet | Mischgebiet |
|                           | Zustand     | neuwertig   |

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Gemeinde Alpen am Niederrhein. Das 2013 erbaute 7- Parteienhaus bietet 6 geräumige 2- Raum- Wohnungen, ein Ladenlokal sowie 3 Stellplätze in bester Lage. Das vermietete Ladenlokal hat eine teilbare Größe von ca. 95m<sup>2</sup>, die, mit einer angenehmen Mieterstruktur vermieteten Wohnungen, haben eine Größe von ca. 54 m<sup>2</sup> - 71 m<sup>2</sup> . Die Mieteinnahmen betragen 45.000€ p.a.. Ein Auszug der gehobenen Ausstattung: Altengerechte Gestaltung, Bäder mit Tageslicht und ebenerdiger Dusche, 3- Fachverglasung u.v.m.

## Ausstattung

- 6 Wohnungen
- 1 Gewerbeeinheit
- 2 Stellplätze
- Aufzug
- Befeuerung: Brennwerttherme und Solar
- Solaranlage auf dem Dach
- Keller: nein
- Porotonstein
- Bäder mit Fenstern
- Französische Balkone

## Lage

Die Gemeinde Alpen verfügt über hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen, Apotheken und vielfältige gastronomische Angebote. Die ideale Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A57 (ca. 1km zur Auffahrt) und A42 ermöglicht das schnelle Erreichen der Ballungszentren des Ruhrgebietes und die angrenzenden

Niederlande. Das abwechslungsreiche Kulturangebot und die unbegrenzten Freizeitmöglichkeiten ergänzen diesen lebens- und liebenswerten Ort. URL: <https://www.niederrhein.de/component/k2/alpen>

## Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Diese Angaben sind nach bestem Wissen geprüft. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit, wurden durch uns nicht vermessen und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie ist provisionspflichtig. Sie wird vom Käufer getragen und ist verdient und zahlbar an den Nachweis-/ Vermittlungsmakler bei dem notariellen Kaufvertragsabschluss. Bei Wirksamwerdung des Kaufvertrages wird die Mehrwertsteuersenkung an unsere Kunden weiter gegeben. Die Provision beträgt 3,48% inkl. 16% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, fällig und zahlbar mit notarieller Beurkundung.

-----  
Info aus aktuellem Anlass:

Bei Besichtigungsterminen werden alle angemessenen Gesundheits- und Hygienestandards eingehalten. Es werden Einzelbesichtigungen nach Terminabsprache durchgeführt. Statt eines Besichtigungstermins vor Ort, können zunächst alle wichtigen Fragen am Telefon geklärt, Bilder, Exposés und weitere Infos per Mail ausgetauscht werden. Sie kommen erst, wenn Sie sich sicher sind, dass die Immobilie zu Ihnen passt.

-----

## Energiebedarfsausweis



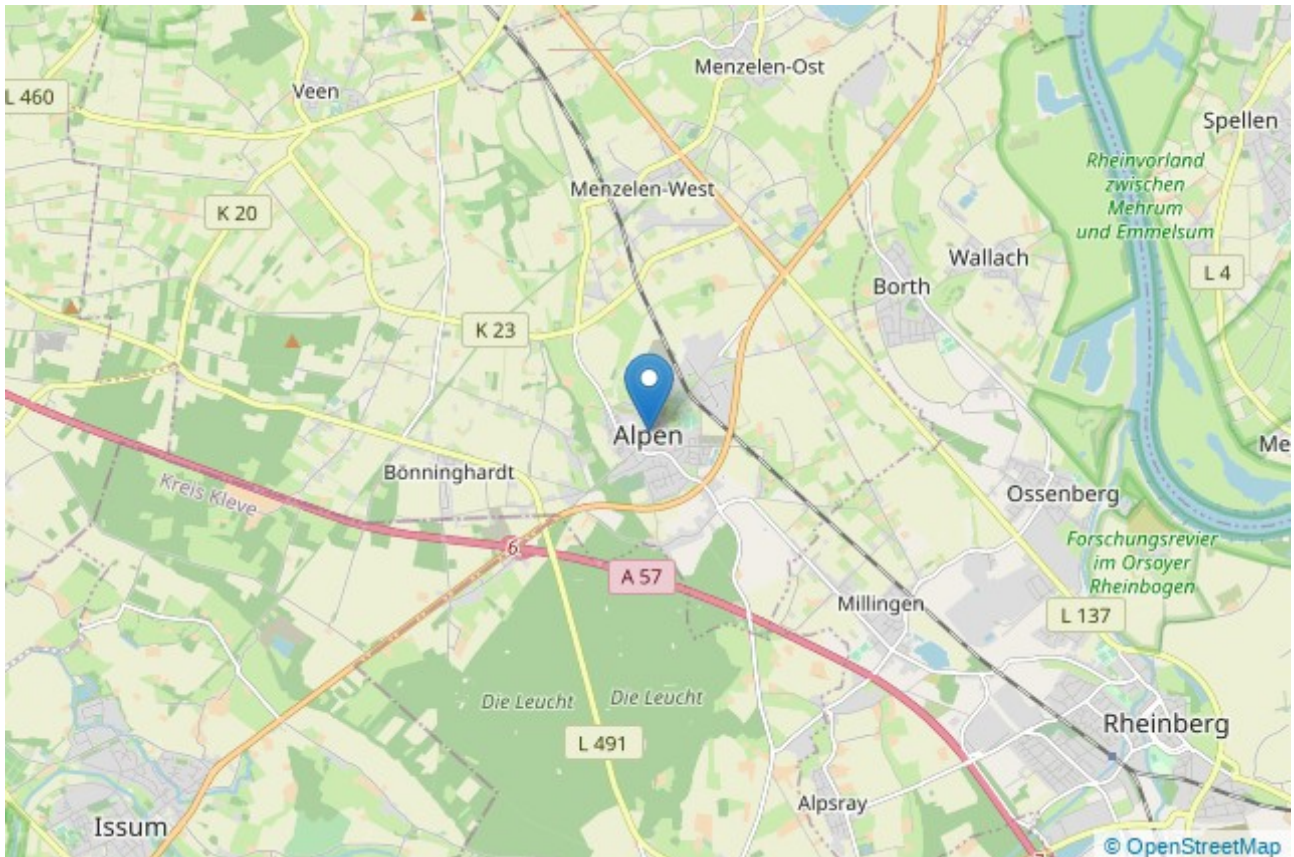
|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Endenergiebedarf</b>   | 56,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Hauptenergieträger</b> | Gas                           |

## Ihr Ansprechpartner

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| <b>Name</b>    | Kurt Zielke         |
| <b>Telefon</b> | +49 211 92412323    |
| <b>Ort</b>     | 40699 Erkrath       |
| <b>E-Mail</b>  | info@zielke-immo.de |

## Lage und Umgebung

46159 Alpen







Platz



Blickachse





Ansicht 1



ums Eck



ums Eck



Tangente



Nachbarschaft