



Immobilienexposé
**Alpen-Menzelen: Voll vermietetes Wohn-und
Geschäftshaus**

Objekt-Nr.:
66546-10272



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Alpen-Menzelen: Voll vermietetes Wohn-und Geschäftshaus

Kaufpreis
650.000 €

 430 m²
Wohnfläche (ca.)

 1.012 m²
Grundstück (ca.)

 1996
Baujahr

 11
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	650.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	34.600 €
Käuferprovision inkl. USt.	keine Käuferprovision	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66546-10272	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	11
	Stellplätze	9
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	430 m ²
	Grundstück (ca.)	1.012 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	430 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	4
	Anzahl Gewerbeeinheiten	1
	Anzahl Balkone	3
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1996
	Zustand	gepflegt
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
	Rolladen	✓
	Abstellraum	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das gepflegte Wohn-/und Geschäftshaus stammt aus dem Baujahr 1996 und wurde in konventioneller, massiver Bauweise auf einem ca. 1.012 m² großen Grundstück in der beschaulichen Ortschaft Menzelen West errichtet. Insgesamt steht eine vermietbare Fläche von ca. 430 m² - aufgeteilt auf 4 Wohneinheiten und 1 Gewerbeinheit - zur Verfügung.

Im Dachgeschoss ist ein Bereich zusätzlich nutzbar ausgebaut. Die Immobilie ist voll vermietet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 60 m² große Wohnung sowie die ca. 133 m² große Gewerbeinheit, die als Kindertagespflege genutzt wird. Die Betreiber der Kita sind mit dem Standort sehr zufrieden und erfreuen sich großer Nachfrage. Im 1. OG befinden sich drei

Wohneinheiten, wovon zwei Wohnungen als Maisonette angeordnet sind. Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon. Im Dachgeschoss ist der linke Teil nutzbar ausgebaut. Des Weiteren ist hier im DG die Gaszentralheizung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Die Wohnungen haben praktische, gut vermietbare Grundrisse und Wohnungsgrößen. Die Immobilie ist nicht unterkellert

Ausstattung

- isolierverglaste Kunststofffenster
- 4 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit
- Bäder mit Wanne oder Dusche
- praktische Grundrissgestaltung
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Balkon
- 2 Garagen
- KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- langjährige Mieter

In den vergangenen Jahren war die Immobilie dauerhaft vollvermietet. Die Jahresnettomiete beträgt ca. 34.600,- EUR.

Nutzen Sie diese Immobilie als sinnvolle Kapitalanlage und kontaktieren Sie uns.

Lage

Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Menzelen West der Gemeinde Alpen. Sowohl Grundschule als auch Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

Weiterführende Schulen sind durch Busanbindungen in kürzester Zeit verfügbar. In fußläufiger Nähe entsteht ein neues modernes Lebensmittelgeschäft (Edeka). Die Ortschaft gliedert sich in Menzelen Ost und Menzelen West. Insgesamt leben in der Ortschaft ca. 4.100 Einwohner. Der ausgezeichnete Freizeit- und Erholungswert macht die Gemeinde Alpen mit ihren ca. 12.900 Einwohnern zu einem begehrten Wohnort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Krankenhäuser sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

- 20 m (1 Min. zu Fuß) Bushaltestelle
- 50 m (1 Min. zu Fuß) zur Pizzeria
- 750 m (7 Min. zu Fuß) zum kath. Kindergarten
- 4,5 km (6 Min.) zur Gemeinde Alpen
- 8,7 km (12 Min.) nach Xanten
- 9,4 km (14 Min.) nach Rheinberg

Energiebedarfsausweis



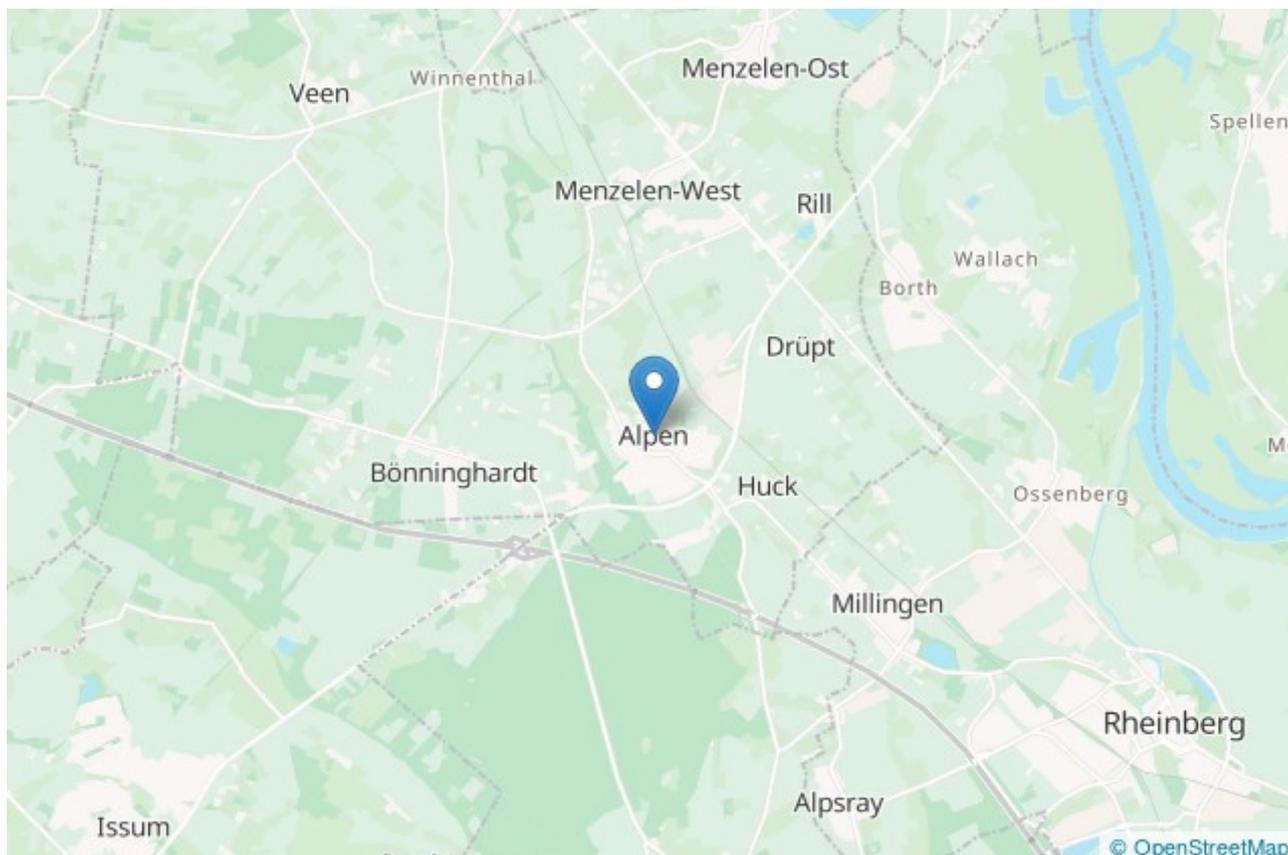
Endenergiebedarf	152 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	19.04.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Marcel Stolberger
Telefon	02831-130136
Ort	47608 Geldern
E-Mail	marcel.stolberger@eck.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

46519 Alpen - Menzelen





Alpen-Menzelen: Wohn-/Geschäftshaus



Seitenansicht



mit 2 Garagen und Stellplätzen



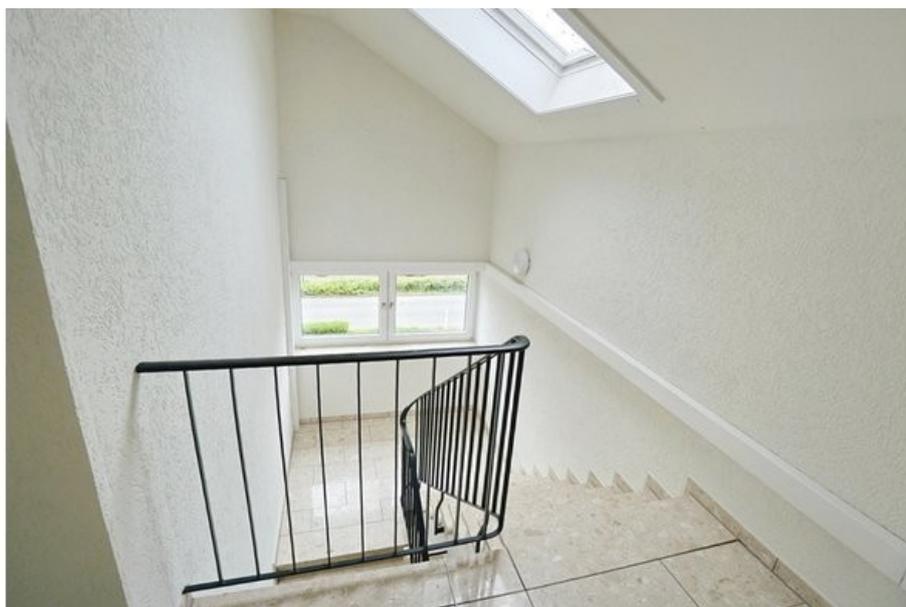
Gewerbeeinheit



z.Z. Kita



gepflegtes Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnung



Blick vom Balkon



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Bad



Rückseite



Grundriss EG li.



Grundriss EG re.



Grundriss OG li.



Grundriss OG M.



Grundriss OG re.