



**Immobilien-Exposé**

**Charmant-historisches Wohn-/  
Geschäftshaus (Baudenkmal) im Herzen  
von Alt-Repelen**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8491**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 47445 Moers - Repelen



## Details

Provisionspflichtig

Denkmalschutz

Kaufpreis

**348.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Zimmer

**9**

Grundstück (ca.)

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

vermietbare Fläche (ca.)

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

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Anzahl Gewerbeeinheiten

**2**

Baujahr

**1920**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Parkett**

## Beschreibung

Das Haus ist in zwei Büros und eine Wohneinheit aufgeteilt, insgesamt bietet es ca. 274 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Die genaue Aufteilung lautet wie folgt:

EG, ca. 96 m<sup>2</sup>: 3 Büroräume, Kopierraum mit Wendeltreppe ins UG (dort befindet sich das Lager), Küche, WC

OG, ca. 97 m<sup>2</sup>: 3 Büroräume, Abstell-/Serverraum, Küche mit Balkon, Wannenbad

DG ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2-Zimmer-Altbau-Wohnung, große Küche mit Abstellraum, Diele, Wannenbad mit Fenster und Bidet, Wohnzimmer, Schlafzimmer - leider kein Balkon!

Außerdem befinden sich im DG noch zwei Fremdenzimmer, diese werden aktuell nicht genutzt und bieten zusätzlich noch ca. 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Spitzboden bietet eine kleine Ausbaureserve, das Objekt ist unterkellert, hier befindet sich die Heizung und die üblichen Abstellräume.

## **Ausstattung**

Die Büros und die Wohnung sind gepflegt, u.a. stilvoller Parkettboden, extra hohe Decken, tolle Innentüren, Außenfenster mit echter Zweifachverglasung, Öl-Zentral-Heizung (Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer), Bäder gefliest (vermutlich in den 80ern), jeder Einheit gehört ein separater Abstellkeller, die Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt.

Hinter dem Haus ist ein gepflasterter Innenhof, dieser kann von allen Parteien gemeinschaftlich genutzt werden. Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

## **Sonstiges**

Für das Gebäude besteht keine Energieausweispflicht, da es sich um ein Baudenkmal handelt.

Das Grundstück ist 207 m<sup>2</sup> groß und nahezu komplett überbaut. Es gibt einen kleinen plattierten Innenhof, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Zum Objekt gehören keine Stellplätze.

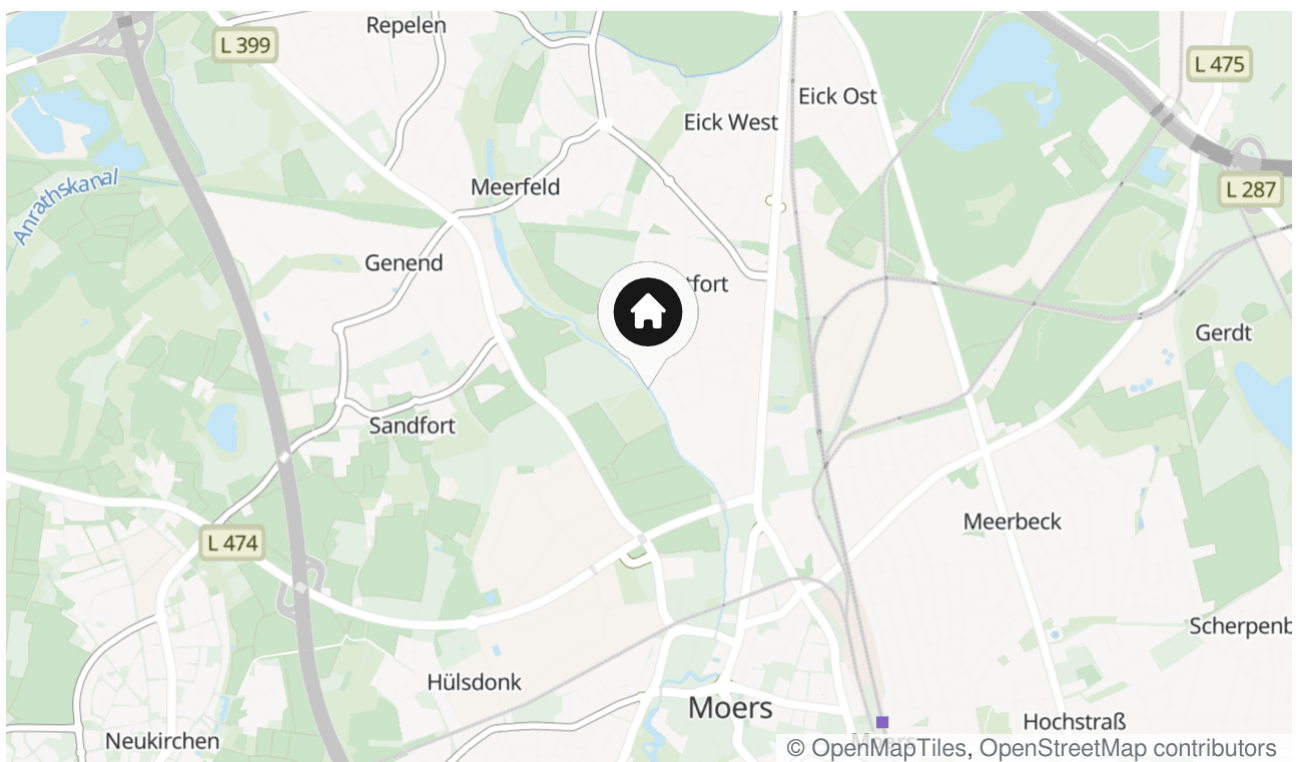
Jahresnettomieteinnahme: EUR 18.540,-; die Mieten erscheinen uns durchaus steigerungsfähig, alle Mieter wollen gerne im Objekt verbleiben!

## Lage & Umgebung

47445 Moers - Repelen

Sehr schöne Wohnlage im historischen Teil des Ortsteils Repelen, direkt an der ev. Dorfkirche und Linde - der Jungbornpark ist nur wenige Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Banken liegen unweit des Hauses im Repelener Zentrum.

Eine hervorragende Autobahnanbindung zur A 42 ermöglicht ein schnelles Erreichen der umliegenden Ballungsgebiete.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



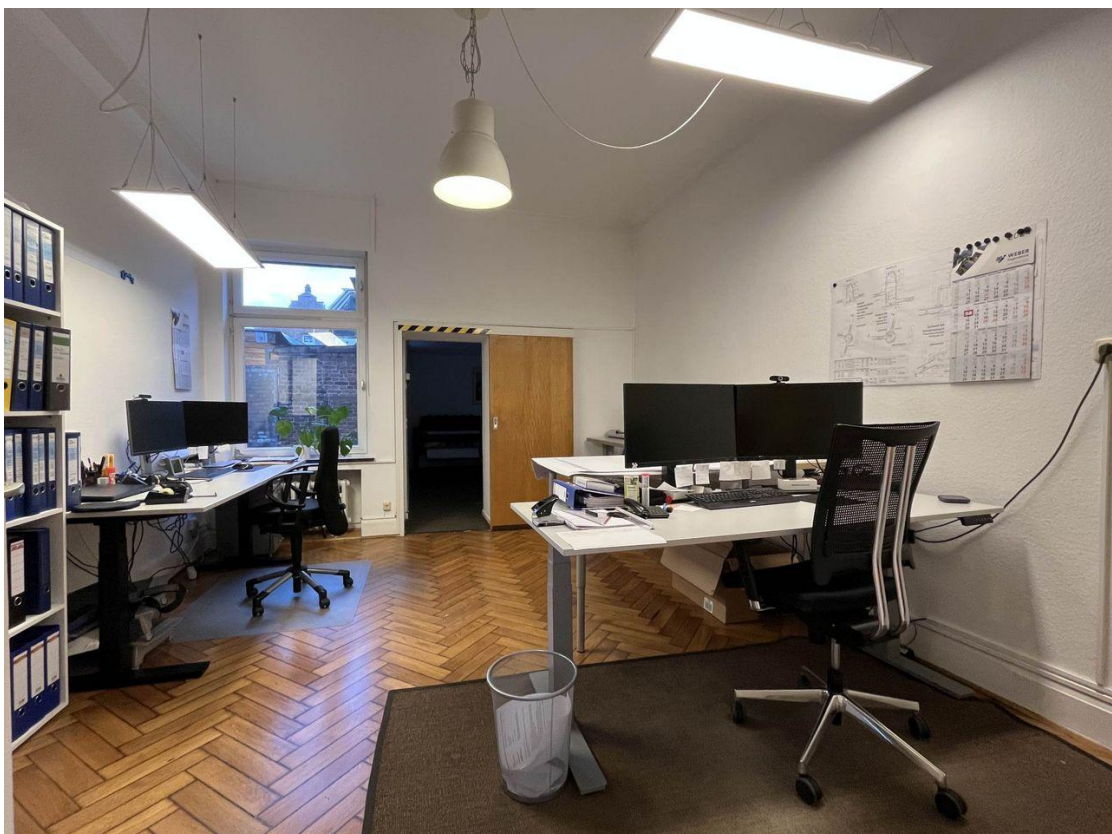
Wohn-/Geschäftshaus an der Linde in Repelen



Herzlich willkommen!



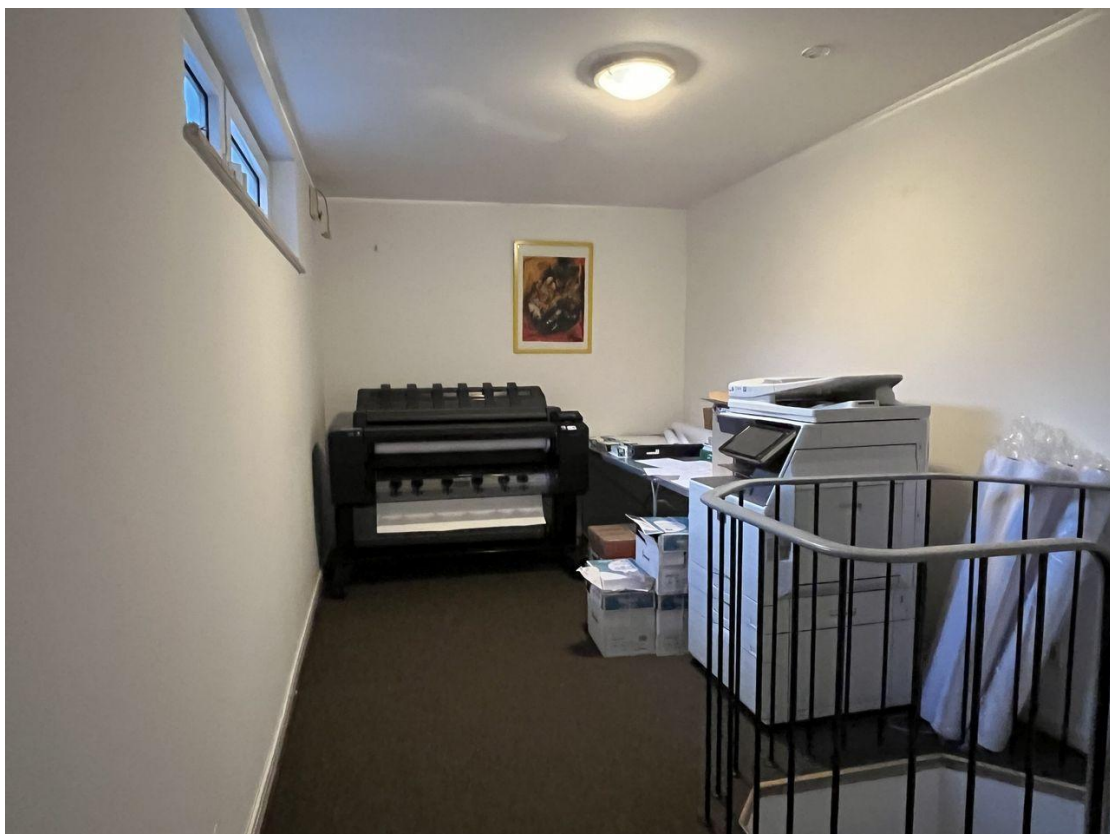
Büro EG



Büro



Küche EG



Kopierraum EG





Lager UG



Büro 1. OG



Büro 1. OG



Küche 1. OG



Bad 1. OG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Küche mit Abstellraum DG



Badezimmer DG



Innenhof



Waschküche



Heizung



Dachboden

## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: e.brotte@hoffmann-ivd.de

### Ihr Ansprechpartner

Eckhard Brotte

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

