Alpen

Lichtdurchflutete Wohnung im Herzen von Alpen!

Objektnummer: 26174026



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99.72 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Auf einen Blick

Objektnummer	26174026
Wohnfläche	ca. 99.72 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	114.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Die Immobilie



Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Ein erster Eindruck

Diese helle und großzügige Wohnung mit zwei Sonnen-Balkonen im Herzen von Alpen befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum ersten Süd-West-Balkon, eine Küche mit Zugang zum zweiten Süd-West-Balkon, ein Bad mit zwei Waschtischen sowie Badewanne und Dusche, zwei Schlafzimmer und einen praktischen Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss und ein Stellplatz in der benachbarten Tiefgarage sind im Kaufpreis enthalten und runden das Angebot ab. Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz kann optional für 15.000,- Euro zusätzlich erworben werden.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt derzeit 409,39 Euro.
Das monatliche Hausgeld für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt derzeit 40,00 Euro.

Insgesamt präsentiert sich diese Etagenwohnung als gepflegtes Zuhause mit solider Ausstattung in zentraler Lage mit kurzen Wegen. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, praktischer Aufteilung und zwei Balkonen bietet eine sehr angenehme Wohnqualität.

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Ausstattung und Details

- Großzügiger und sehr heller Wohnraum
- Küche mit Einbauküche
- Großzügige Diele
- innenliegendes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Im Eingangsbereich des Hauses können Fahrräder in einem abgeschlossenen Raum Platz finden
- Zur Wohnung gehörender, zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss
- Warmwasser über Durchlauferhitzer, Heizungsanlage im Oktober 2020 erneuert

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich direkt im Zentrum von Alpen. Alpen präsentiert sich als ruhige, gewachsene Gemeinde am Niederrhein, die mit ihrem ländlich geprägten Charakter, der angenehmen Überschaubarkeit und der guten Straßenanbindung an Wesel, Duisburg und das Ruhrgebiet überzeugt. Für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, verlässliche Erreichbarkeit und eine solide Wohnlage legen, bietet der Standort ein stimmiges Gesamtbild. Besonders angenehm ist der wohnorientierte Charakter des Ortskerns, der von einer ruhigen Atmosphäre und kurzen Wegen geprägt ist. Hier ist ein Umfeld, in dem Alltag und Erledigungen komfortabel miteinander verbunden werden können. Die schöne Gemeinde bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Derzeit entsteht zusätzlich in der benachbarten Umgebung ein großer Lebensmittel-Einkaufsmarkt und eine Drogerie. Auch Ärzte, Banken, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Mehrere Bushaltestellen liegen nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.
Der Autobahnanschluss zur A57 ist nur ca. 3 km entfernt und bietet eine perfekte Anbindung für Pendler an das Ruhrgebiet und die Niederlande. Die Bahnverbindung nach Xanten und Moers/Duisburg ist ebenfalls schnell erreichbar.
Die schöne Umgebung und das angrenzende Waldgebiet bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.
Erholung und kurze Spaziergänge ermöglichen weitere Grün- und Freizeitbereiche in unmittelbarer Umgebung.
Insgesamt verbindet Alpen ruhiges Wohnen, gute Erreichbarkeit und eine angenehm alltagsnahe Infrastruktur auf überzeugende Weise und ist damit besonders auch für Senioren attraktiv, die Komfort, Verlässlichkeit und kurze Wege schätzen.

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26174026 - 46519 Alpen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com