

Alpen

Vermietetes Zweifamilienhaus in bester Lage!

Property ID: 24174019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 453 m²

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

At a glance

Property ID	24174019	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 149 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1965		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	299.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



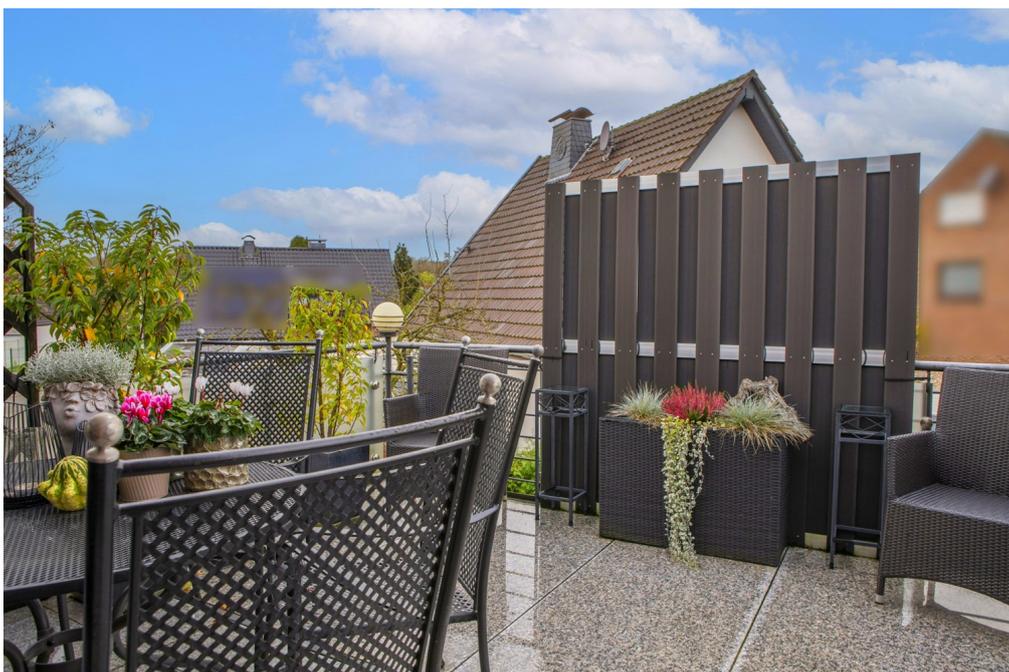
Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



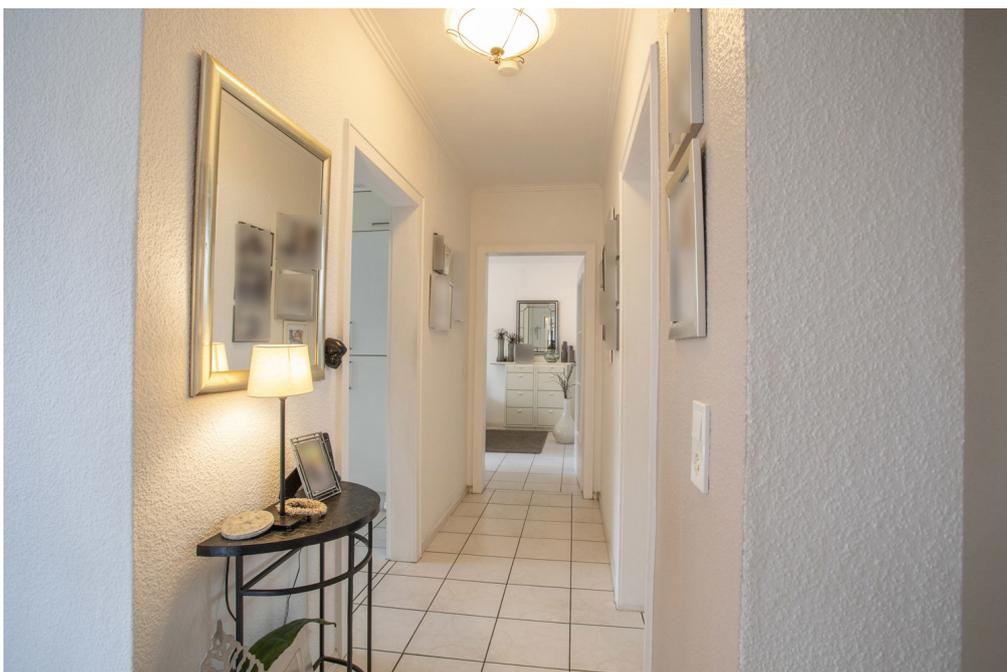
Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

The property



The smartphone screen shows the Von Poll website interface. At the top, it says 'VON POLL IMMOBILIEN'. Below that, it asks 'SCHRIFFT 1: Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?' and has a button labeled 'Einfamilienhaus'.

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

A first impression

Das freistehende, vermietete Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 453m² großen Grundstück in einem ruhigen, gewachsenen und zentrumsnahen Wohngebiet von Alpen. Die Wohnfläche verteilt sich auf eine Wohnung im Erdgeschoss (ca. 75,62m²) mit Wohnzimmer und Zugang zur großen Terrasse und Garten, Esszimmer/Büro, Küche, Schlafzimmer, Gäste-WC, Diele und Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohnung (ca. 73,54m² Wohnfläche) mit Wohnzimmer und Zugang zum geräumigen Balkon, zwei Schlafzimmern, Gäste-WC, Diele, Küche und modernem Duschbad. Der Vollkeller bietet Ihnen weitere Nutzflächen. Der schöne Garten ist pflegeleicht angelegt. Zwei Garagen rechts und links neben dem Haus und weitere KFZ-Abstellmöglichkeiten in den Auffahrtsbereichen runden das Angebot ab. Beide Wohnungen sind vermietet.

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

Details of amenities

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung von 1987 (Brenner von 2005) inkl. Warmwasseraufbereitung. Die Oberböden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt. Die Kunststofffenster sind isolierverglast und verfügen über Rollläden. Das Bad und das Gäste-WC im Dachgeschoss wurden 2020 erneuert.

Es besteht noch Modernisierungsbedarf, teils auch Sanierungsbedarf.

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, zentrumsnaher Wohnlage von Alpen. Die schöne Gemeinde bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch Ärzte, Banken, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar. Die Autobahnanbindung 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 fußläufig erreichbar. Die Umgebung und das angrenzende Waldgebiet bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24174019 - 46519 Alpen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

Augustastraße 2 Wesel
E-Mail: wesel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com