

Alpen – Alpen

# Gepflegtes Apartment im Herzen von Alpen!

Property ID: 24174021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

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

Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## At a glance

Property ID	24174021	Purchase Price	125.000 EUR
Living Space	ca. 48 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	1	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.02.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

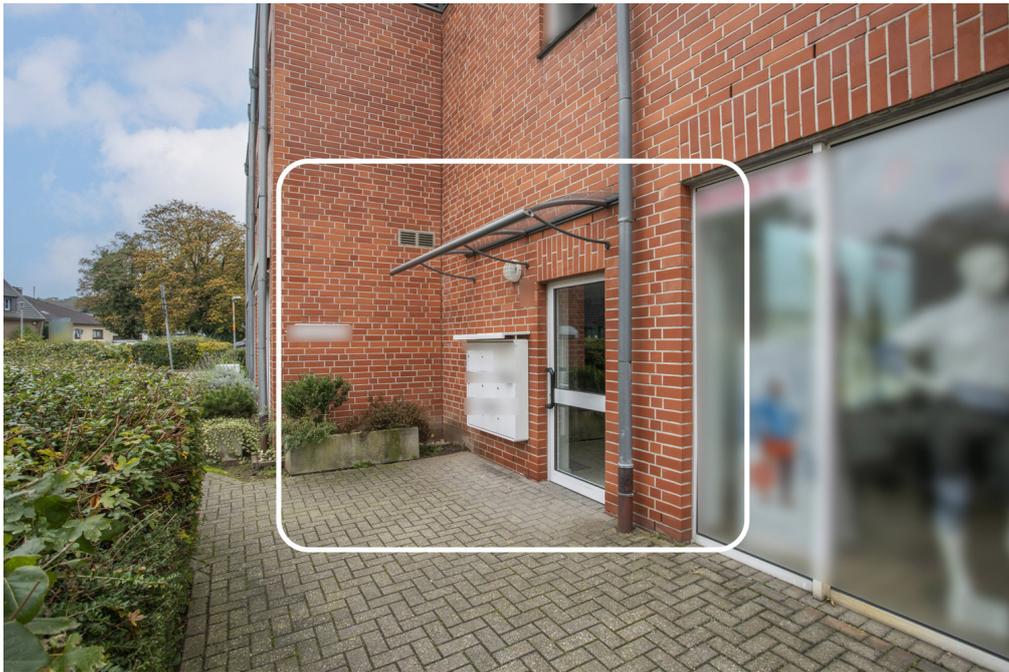
Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## The property



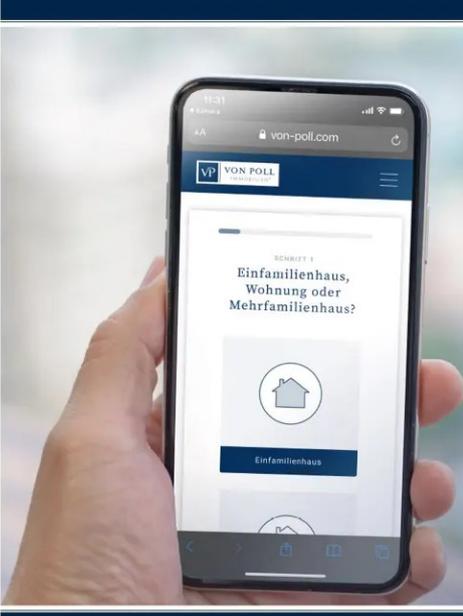
Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## The property



Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## The property



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](http://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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## A first impression

Dieses helle und gemütliche Apartment im Herzen von Alpen befindet sich im 2. Obergeschoss In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche und Zugang zum sonnigen West-Balkon. Ein modernes Duschbad und ein Abstell-/Hauswirtschaftsraum, der vom Küchenbereich aus begehbar ist, bieten einen guten Wohnkomfort. Ein zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss und ein Stellplatz in der benachbarten Tiefgarage runden das Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Jahresnettomieteinnahme beträgt 4.800,00 Euro inkl. Tiefgaragenstellplatz.

Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## Details of amenities

- Großzügiger und heller Wohnraum mit Fliesen in Holzoptik
- Einbauküche inklusive, optisch abgetrennter Küchenbereich
- Kleine Diele abgetrennt vom Wohnraum
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Im Eingangsbereich des Hauses können Fahrräder in einem abgeschlossenen Raum Platz finden
- Zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss
- Warmwasser über Durchlauferhitzer, Heizungsanlage im Oktober 2020 erneuert

Property ID: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Zentrum 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: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24174021 - 46519 Alpen – Alpen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

---

AugustastraÙe 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)