

## Alpen: Ehem. Praxis mit 2-Familienhaus in zentraler Lage



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66546-10307

Wohnfläche 142 m<sup>2</sup>

### Objektbeschreibung

Das zum Kauf angebotene Wohn-/Geschäftshaus vom Baujahr 1954, wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus mit Praxis genutzt. Die Immobilie verfügt über 3 Einheiten mit insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche. Aktuell ist die ehem. Praxiseinheit als Appartement vermietet und steht ab Oktober leer. Die anderen Mietverträge bestehen seit 19 Jahren und 9 Jahren. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 11.916 EUR/Jahr. Die Immobilie ist vollunterkellert und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Wohnung im Obergeschoss wurde in Teilen saniert. Die Kunststofffenster stammen aus 2022, das Badezimmer mit Wanne wurde saniert. Das ca. 613 m<sup>2</sup> große Grundstück wird von den Mietern gemeinsam genutzt. Denkbar wäre auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Liegenschaft vermittelt in der Gesamtheit ein gepflegtes Erscheinungsbild. In Teilbereichen werden baujahrestypisch Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

### Lage

Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Alpen. Sie liegt nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten. Netto, Aldi und Edeka sind im Zentrum angesiedelt. Fußläufig finden Sie außerdem verschiedene Restaurants, 5 Bäckereien, 2 Cafés und ein Ärztehaus. Auch ein Fitnessstudio, zwei Apotheken, eine Bücherei sind schnell erreichbar. Der ausgezeichnete Freizeit- und Erholungswert macht die Gemeinde Alpen mit ihren ca. 12.900 Einwohnern zu einem begehrten Wohnort. 2,6 km zur Auffahrt A57 Nijmegen □ Köln

### Ausstattung

- 2 separate Hauseingänge - isolierverglaste Kunststofffenster - Garage - Garten - Rollläden - Keller mit Außenzugang - Waschkeller

### Bilder











