



Wohnung

**RESERVIERT!! Gemütliche
Eigentumswohnung mit Balkon
in Alpen**

**Objekt-Nr.:
20040-2326**

Wohnung zum Kauf

in 46519 Alpen





Details

Preise	Kaufpreis	134.900 €
	Hausgeld	321 €
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
Flächen	Wohnfläche	ca. 59 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1959
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Wohneinheiten	6

Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch eine praktische Aufteilung, eine gute Ausstattung sowie eine zentrale Lage. Auf rund 59 m² Wohnfläche bietet die Wohnung genügend Raum für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger, die auf eine solide Wertanlage setzen. Wohnungsaufteilung: Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde die Immobilie im Laufe der Zeit zu einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Dadurch entstand ein helles, offenes Raumgefühl, das besonders im Wohn- und Essbereich spürbar ist. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich, wodurch ein harmonischer Mittelpunkt der Wohnung entsteht. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist gut geschnitten und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die Küche verfügt über genügend Raum und eine moderne Einbauküche. Das Badezimmer ist funktional inkl. Handtuchheizkörper und erfüllt alle Anforderungen des Alltags. Ein zentraler Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander und sorgt für eine praktische Aufteilung. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum, der wertvollen Stauraum für Vorräte oder selten genutzte Gegenstände bietet. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum ermöglicht die bequeme Nutzung von Waschmaschine und



Trockner. Fahrräder können sicher im gemeinschaftlichen Fahrradkeller abgestellt werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne um eine Besichtigung abzusprechen!

Ausstattung

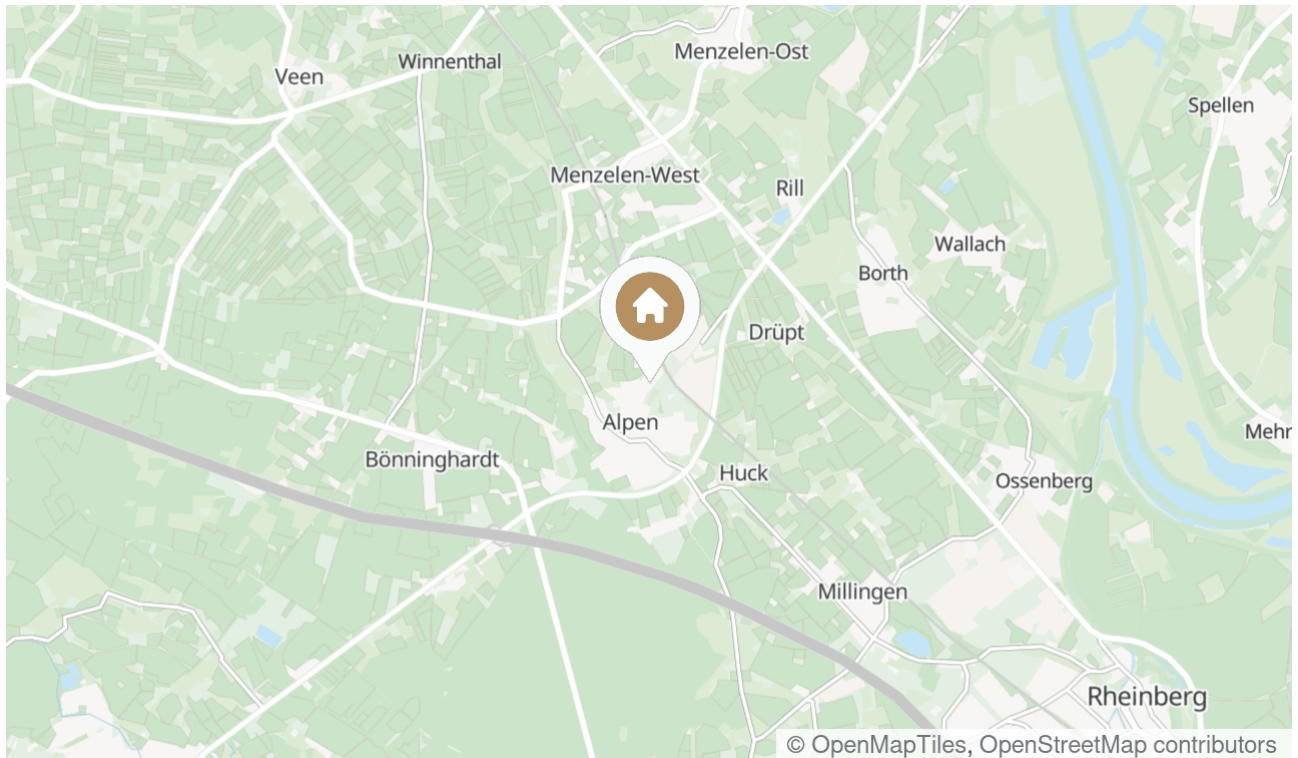
Massiv gebaut Vorne: Klinkerfassade Hinten: Wärmedämmverbundsystem aus 2005 Dachbodendämmung aus ca. 2015 Glasfaser Wohnungseingangstüre mit Türspion Gegensprechanlage Gasheizung, neu 2025 Warmwasser über Durchlauferhitzer Waschkeller/Fahrradkeller Balkon Badausstattung aus ca. 2010 Graue und weiße Fliesen Handtuchheizkörper Küche im Kaufpreis enthalten 2025 neuer Boden in der Küche, PVC in Betonoptik 2025 Ess-/Wohnzimmer neuer Boden, PVC in Holzoptik



Lage & Umgebung

46519 Alpen

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage der niederrheinischen Gemeinde Alpen im Kreis Wesel. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und urbaner Lebensqualität aus. Die Nachbarschaft bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit viel Grün und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Die Nähe zum historischen Ortskern verleiht der Lage einen charmanten, dörflichen Charakter, ohne auf moderne Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Gemeinde ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden: Über die nahegelegene A57 erreicht man sowohl das Ruhrgebiet als auch die Niederlande in kurzer Zeit. Der Bahnhof Alpen ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Moers, Krefeld und Düsseldorf. Öffentliche Buslinien sorgen für eine gute lokale Mobilität innerhalb der Gemeinde und zu den umliegenden Ortschaften. Diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Zahnärzte und andere medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Gemeinde vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Alpen bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege durch die niederrheinische Landschaft, Sportvereine, ein Freibad und kulturelle Veranstaltungen im Bürgerhaus. Die Nähe zur Xantener Nord- und Südsee sowie zum Naturpark Hohe Mark eröffnet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders lebenswert.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

30.08.2028

Ausstellungsdatum

30.08.2018

Endenergieverbrauch

114 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Wärmewert

114 kWh/(m²a)

Baujahr

1970

Wesentlicher Energieträger

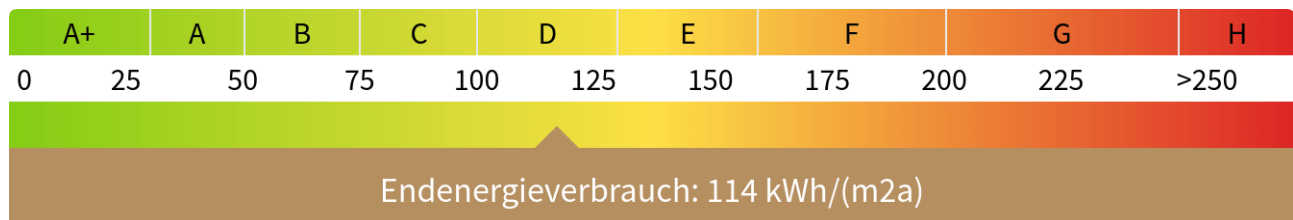
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Ess-Wohnzimmer



Wohn-Esszimmer



Küche



Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

