DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-BN-D-5924

53347 ALFTER / IMPEKOVEN

Wohn- und Gewerbeimmobilie als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung in Alfter Impekoven

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 102 m²	ca. 792 m²	5	379.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**379.000 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**30.600 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**11.580 €**
Wohnfläche	**ca. 102 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 792 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 102 m²**
Baujahr	**1936**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**

Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**teilweise**
Etagen	**2**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Boden	**Fliesen, Teppich, Parkett**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**2,38 % inkl. 19 % MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**5**
Befeuerungsart	**Gas**

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de

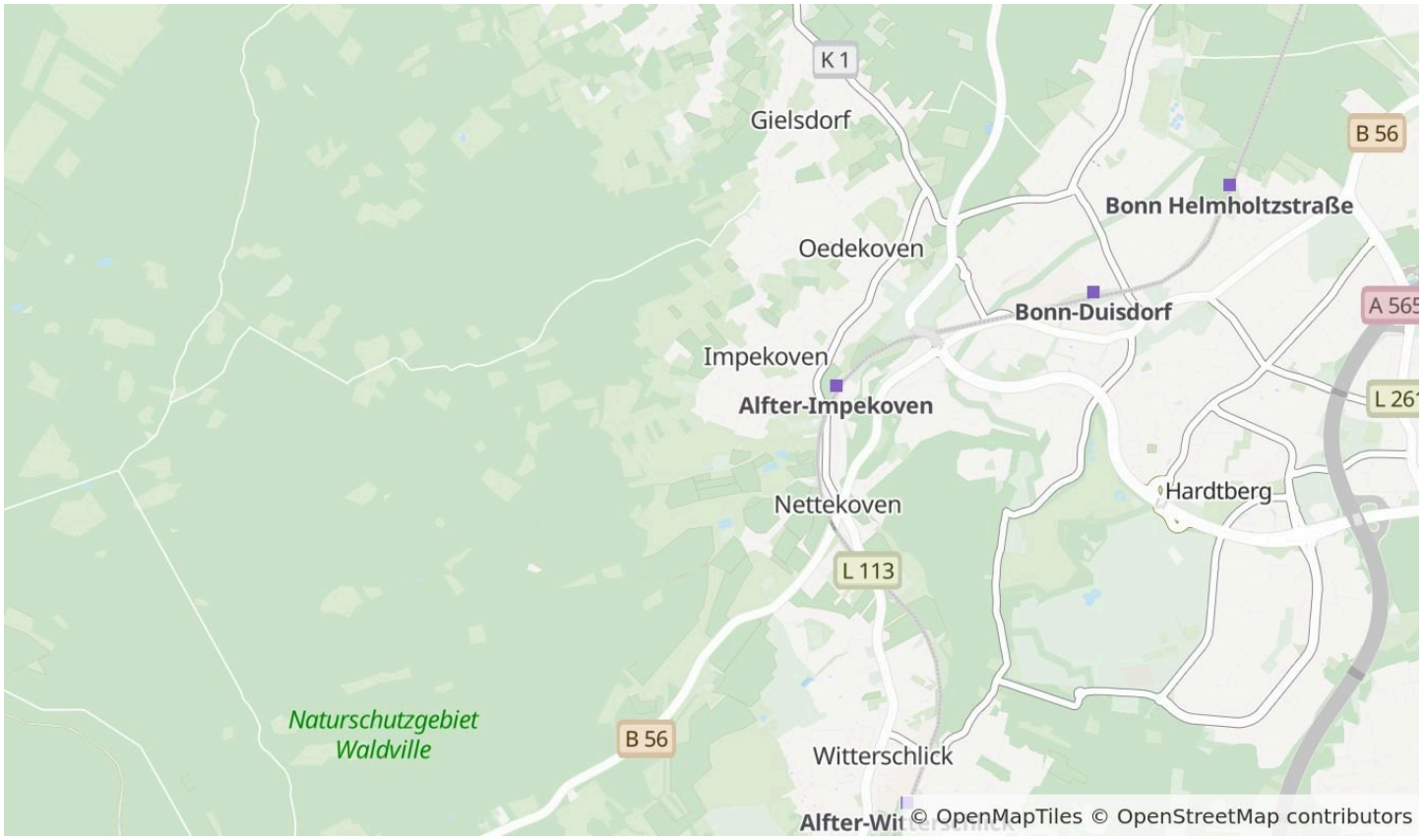


Innenhof

Objektbeschreibung

Das Haupthaus aus dem Jahr 1936 wurde 1964 erweitert und beinhaltet eine Gewerbeeinheit mit Büro und Hallen sowie zwei Wohnungen (ca. 40 m² und 62 m²) im Obergeschoss. Das Büro ist ca. 40 m² groß und besteht aus zwei Räumen. Die leerwerdende Wohnung zur Straße verfügt über ein Wohnschlafzimmer mit Balkonzugang, eine Küche und ein Bad. Die hintere Wohnung (vermietet) besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche sowie einem Bad und wurde 2021 renoviert. Es besteht das Potenzial zur Aufstockung. Der Dachboden des Haupthauses ist teils ausgebaut, zählt jedoch nicht zur Wohnfläche. Im Erdgeschoss des erweiterten Gebäudetrakts befindet sich die Gewerbeeinheit mit drei Garagentoren, ca. 65 m² Fläche und einer Kühlzelle. Gewerbliches Inventar kann nach Absprache übernommen werden. Im Keller befinden sich ein ca. 17 m² großer Hauswirtschafts-, ein Abstell- und ein Kühlraum. Die Hofeinfahrt führt zum hinteren Grundstück (Bauerwartungsland). Die Fenster sind überwiegend einfach verglast. Der überdachte Balkon mit Blick zum Siebengebirge wurde ca. 2020 renoviert. In den 70ern wurde das Satteldach gedämmt und das Flachdach zur Dämmung mit Moos begrünt. Die Heizung stammt aus 2023. Warmwasser wird dezentral aufbereitet. Ein Glasfaseranschluss ist in der Straße verlegt.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, von Einfamilienhäusern geprägter Wohnlage im Alfterer Ortsteil Impekoven. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in den benachbarten Ortsteilen Oedekoven und Bonn-Duisdorf in wenigen Minuten erreichbar. Über die S-Bahn-Anbindung sowie die nahe B56 gelangt man zügig ins Bonner Zentrum. Zudem bietet der direkt angrenzende Kottenforst einen hohen Naherholungswert direkt vor der Haustür.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Eingangsbereich Büro und Wohnung



Büro

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Büro

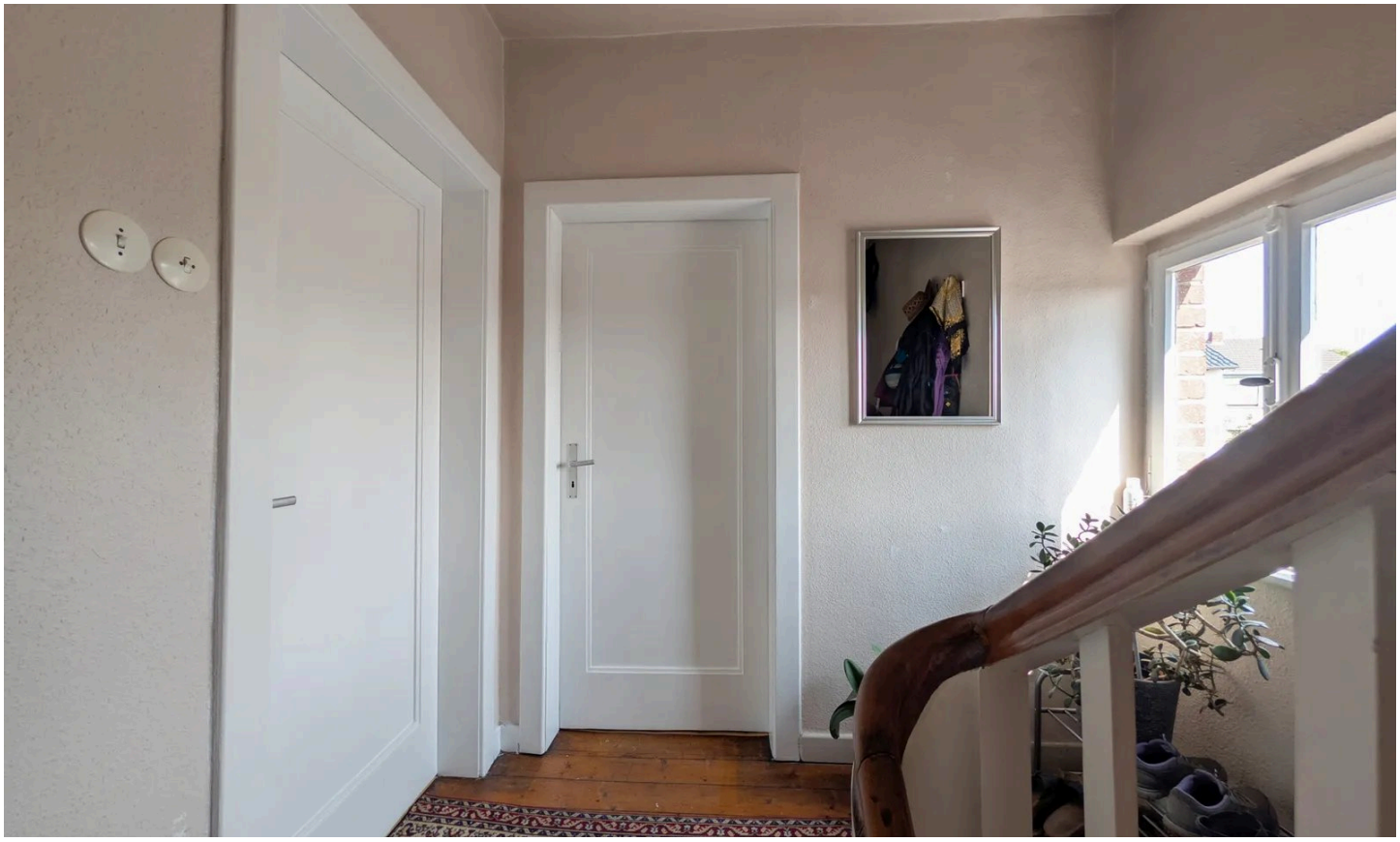


Séparée

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Treppenhaus



Schlaf- und Wohnraum Wohnung 1

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Küche Wohnung 1



Bad Wohnung 1

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Balkon Wohnung 1



Außenansicht Wohn- und Gewerbeeinheit

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Innenansicht Kühlzelle



Doppelhalle mit Kühlzelle

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Doppelhalle



Halle

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Hauswirtschaftsraum

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Gasheizung aus 2023

— Balkon 2020 saniert

— Kühlraum und großes Platzangebot in Gewerbehallen

— Zweites Grundstück als Bauerwartungsland

— Ist-Mieteinnahmen 1. Wohnung: 530,00 €

— Soll-Mieteinnahmen 2. Wohnung: 520,00 €

— Soll-Mieteinnahmen Gewerbe: 1.500,00 €

— Soll-Bruttorendite: 7,67 %

Sonstiges

Die Gemeinde Alfter liegt direkt an der westlichen Stadtgrenze von Bonn im begehrten Rhein-Sieg-Kreis. Als Teil der dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftsregion Bonn/Rhein-Sieg profitiert der Standort von einer exzellenten Infrastruktur, der Nähe zu großen Arbeitgebern und Hochschulen sowie optimalen Anbindungen nach Köln und ins Rheinland.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Nowak

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922830402870

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online