

Wesel – Fusternberg

Stadtnahes und gepflegtes Wohnen!

Objektnummer: 22174014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 242.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Auf einen Blick

Objektnummer	22174014
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	242.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	87.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas		

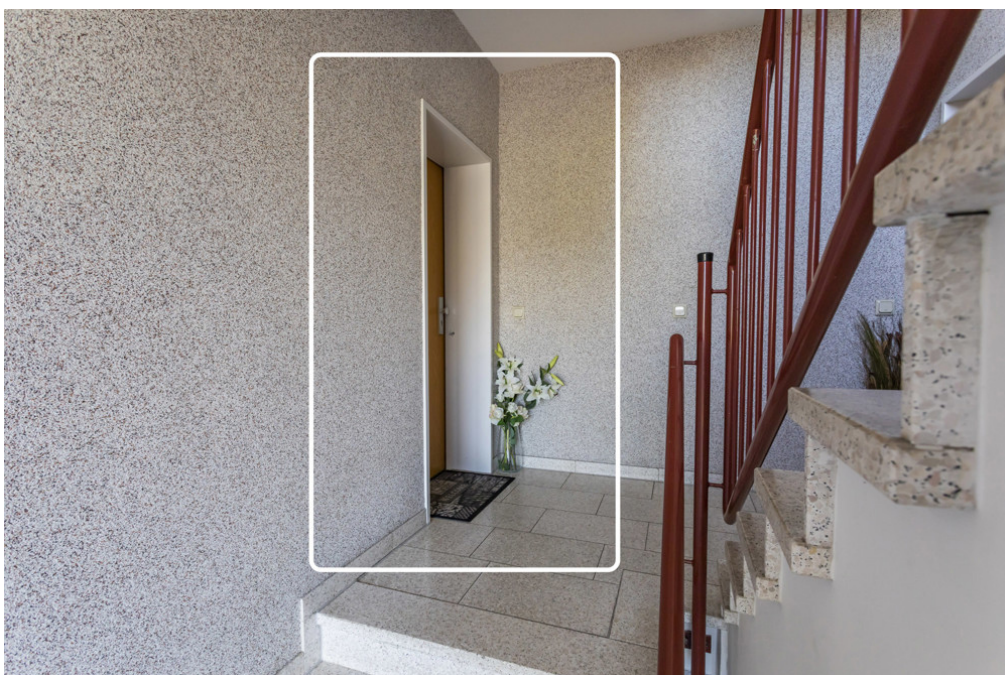
Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Ein erster Eindruck

Die moderne, großzügige, individuell geschnittene und vermietete Eigentumswohnung mit Süd-West-Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2000 erbauten, gepflegten Mehrfamilienhauses in zentrumsnaher Lage von Wesel-Fusternberg. Die Wohnung verfügt über vier Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 95m², die sich wie folgt aufteilt: Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Sonnen-Balkon, Küche mit Abstellkammer, Diele, drei Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC, Ein großer Kellerraum von ca. 16 m² gehört ebenfalls zur Wohnung. Eine Waschküche und ein Trockenraum stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet. Fazit: Viel Platz in guter Lage!

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Ausstattung und Details

Die gepflegte Wohnung bietet eine moderne und komfortable Ausstattung. Die elektrische Ausstattung ist hochwertig und umfangreich mit Multimediaanschlüssen in allen Zimmern. Die isolierverglasten, teils bodentiefen Kunststoff-Fenster verfügen über Rollläden, teilweise auch elektrisch. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung als Fußbodenheizung. Die Gaszentralheizung wird noch Ende 2023 erneuert. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Vinyl ausgelegt. Die Treppenhausreinigung ist ebenfalls in den monatlichen Betriebskosten von derzeit ca. 343,-€ enthalten.

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im zentrumsnahen Ortsteil Fusternberg. Hier haben Sie das Geschäft des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustür. Besonders für Berufspendler ist der nahegelegene Bahnhof attraktiv und fußläufig schnell zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Apotheke und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zum Rhein lädt natürlich auch zum Wandern und Radfahren ein.

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 22174014 - 46485 Wesel – Fusternberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com