

Wesel – Blumenkamp

# Gemütliches Eigenheim in Wesel Blumenkamp

Objektnummer: 24174001



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 348 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

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

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Auf einen Blick

Objektnummer	24174001
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	191.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



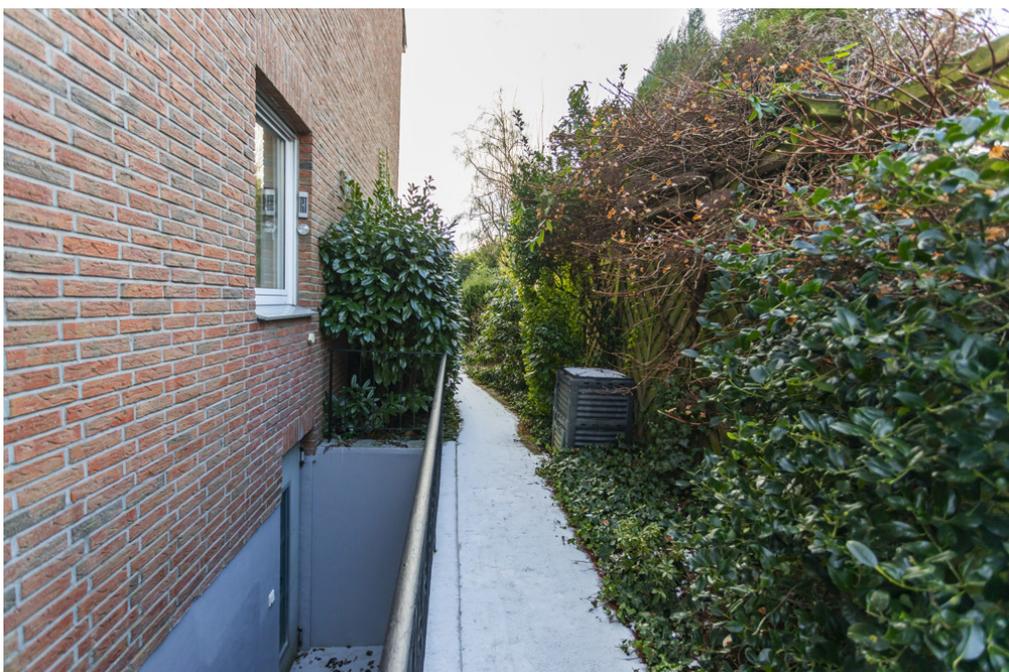
Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

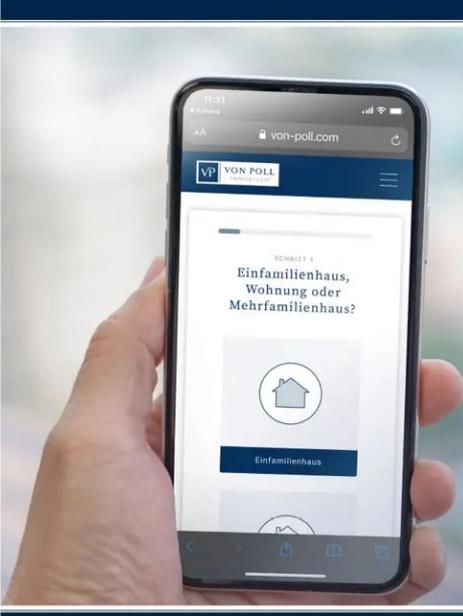
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus wurde im Jahr 1974 in Massivbauweise mit Vollkeller in ruhiger und gewachsener Ortslage in Wesel Blumenkamp errichtet. Das Süd-West-Grundstück hat eine Größe von ca. 348m<sup>2</sup> inkl. 1/10 Anteil am Garagenvorplatz. Durch die Errichtung eines Wintergartens im Jahr 2005 wurde die ohnehin ansprechende Immobilie maßgeblich aufgewertet. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Küche, Diele, Gäste-WC und einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Wintergarten und Zugang zur schönen Terrasse. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer und ein helles, modernes Bad mit Wanne und Dusche. Über zwei der Schlafzimmer gelangt man auf den geräumigen Balkon mit Markise. Das Dachgeschoss bietet eine weitere Nutzfläche mit Bad. Die Immobilie besticht durch ihre schöne und praktische Raumaufteilung. Im Keller befinden sich noch weitere Nutzflächen. Das Gäste-WC, das Bad, ein Großteil der Fenster, die Haustür und somit auch ein Teil der Leitungen sind 2005 ebenfalls saniert worden. Sowohl Garten als auch die großzügige Grünfläche vor dem Haus sind ansprechend und pflegeleicht angelegt. Zwei Garagen, hiervon eine mit elektrischem Tor, und der davorliegende Auffahrtsbereich bieten Platz für Ihre Fahrzeuge und runden dieses attraktive Angebot ab. Fazit: Eine gepflegte Immobilie in sehr guter Lage!

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Ausstattung und Details

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine gute Ausstattung. Die Oberböden sind größtenteils mit Fliesen, Teppich oder Schiffsboden ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2005). Im Jahr 2005 wurde ein Wintergarten errichtet, welcher über eine Fußbodenheizung verfügt. Nahezu alle isolierverglaste Kunststoff-Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und wurden ebenfalls 2005 erneuert. Auch die Haustür und die Zimmertüren wurden bereits ausgetauscht.

Fazit: Eine komfortable Gesamtausstattung!

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Stichstrasse (Sackgasse) in Ortsrandlage des ländlich geprägten Stadtteils Blumenkamp. Hier wohnen Sie zentral und trotzdem im Grünen. Der Bahnhof (Bahnlinie Bocholt/Wesel) ist fußläufig erreichbar und die Verkehrsanbindungen zur B473/A3 sind optimal. Die Stadtmitte von Wesel ist nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der nahe gelegene Rhein lädt zum Spazieren gehen und Radfahren ein. Ein Spielplatz befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 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)