

Wesel / Büderich

# Familienfreundliches Wohnen in dörflicher Idylle!

Objektnummer: 25174015



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 155 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

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

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25174015      |
| Wohnfläche   | ca. 111 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1996          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 55.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, 2,5-geschossige Reihemittelhaus wurde 1996 auf einem ca. 155m<sup>2</sup> großen Grundstück (inkl. 1/7 Miteigentumsanteil an der Zuwegung) in zentraler, aber ruhiger Ortslage erbaut. Die Immobilie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, ergänzt durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen, die zuletzt im Jahr 2019 und 2021 durchgeführt wurden.

Das gemütliche Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 111m<sup>2</sup>, die sich wie folgt verteilt:

Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Garten und der sonnigen Süd-West-Terrasse, eine großzügige Küche, Diele und Gäste-WC im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet Ihnen drei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer, welches im Jahr 2019 komplett modernisiert und mit einer komfortablen Dusche ausgestattet wurde. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes, offenes Studio. Hier sind Gäste perfekt untergebracht oder Sie richten sich dort ein großzügiges Büro ein. Der Vollkeller verfügt über weitere, großzügige Nutzflächen. Der neu angelegte Garten ist überschaubar gehalten und ermöglicht sowohl entspannende Stunden im Freien als auch eine pflegeleichte Gestaltung. Ein Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Fazit: Ein gemütliches Zuhause für Ihre kleine Familie in zentraler, aber schöner, dörflicher Lage!

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Ausstattung und Details

Das Reihemittelhaus bietet eine zeitgemäße Ausstattung. Das Bad mit Dusche und die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung wurden 2019 erneuert. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Laminat ausgelegt. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast, teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, wurden größtenteils 2021 erneuert und leisten somit einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz.

Auf der Terrasse sorgt eine neuwertige Markise für angenehmen Schatten an sehr sonnigen Tagen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Hier erwartet Sie ein Haus, das Funktionalität, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre verbindet.

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld (Hinterlandbebauung) mit guter Nachbarschaft und bietet eine ansprechende Kombination aus Privatsphäre und angenehmer Gemeinschaft. Wesel-Büderich hat in den letzten Jahren sehr dazugewonnen. Durch eine neu gebaute Umgehungsstraße ist der Durchgangsverkehr sehr stark zurückgegangen und der Ortskern liegt nunmehr sehr idyllisch und ruhig. Die schöne Lage am Rhein lädt zum Wandern und Radfahren ein. Büderich befindet sich auf der linken Rheinseite und ist durch eine Rheinbrücke mit Wesel und dem rechten Niederrhein verbunden. Von Büderich gelangen Sie zeitnah nach Xanten, Rheinberg und andere Städte des linken und rechten Niederrheins. Im Ort selbst befinden sich diverse Restaurants, Bäcker, 1 Discounter, 1 Tankstelle und kleinere Shops. Auch Kindergärten finden Sie hier vor.

Objektnummer: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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