

Voerde - Friedrichsfeld

# Für Handwerker und Gartenliebhaber!

Objektnummer: 26174002



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 723 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

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

Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26174002	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80,32 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1925	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	320.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## 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)

## 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: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf aus dem Jahr 1925, die sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 723m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup> bietet das Haus insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf individuellen Gestaltungsspielraum legen und die Möglichkeiten der grundlegenden Erneuerung zu schätzen wissen.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss zugänglich sind. Auf dieser Ebene befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, das auch einen Zugang zum Garten bietet. Im ehemaligen Stalltrakt befinden sich die Küche und ein Duschbad (beides nicht als Wohnfläche genehmigt). Ein separates Ess- oder Schlafzimmer bietet zusätzlichen Raum oder auch Platz für eine große Küche.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das drei Schlafzimmer bereithält (eines als Durchgangszimmer). Die Immobilie ist teilweise unterkellert und verfügt neben der Wohnfläche auch über eine Nutzfläche von ca. 70m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet Potenzial für eine moderne Neugestaltung für die kleine Familie.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Ob für die Ziergartengestaltung, einen Spielbereich oder zur Wiederbelebung des kleinen Nutzgartens inkl. Gewächshaus, das Grundstück bietet also viel Platz für persönliche Ideen. Ein geräumiges Gartenhaus ist ebenfalls vorhanden. Die Garage wurde ca. 1965 gebaut und die Auffahrt bietet noch eine weitere Parkmöglichkeit.

**Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld**

## Ausstattung und Details

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung von 2005 beheizt. Der Warmwasserspeicher wurde 2003 erneuert. Darüber hinaus wurden einige Modernisierungen in den 70er und 80er Jahren vorgenommen. Das Bad wurde vor ca. 10 Jahren eingebaut. Speziell der alte, ausgebaute Stallbereich und der Keller verfügen über Sanierungsbedarf. Die Fassade ist mit Asbestzementplatten verkleidet.

Diese Immobilie stellt eine interessante Gelegenheit für handwerklich versierte Käufer dar, die auf der Suche nach einem Haus mit Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung sind. Gerne steht Ihnen unser Team für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld**

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern aus.

Der Stadtteil Friedrichsfeld präsentiert sich als ein behagliches Wohnquartier mit einer angenehmen Bevölkerungsdichte und einem harmonischen Miteinander. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft ausstrahlt, eingebettet in grüne Freiräume und eine nette Nachbarschaft. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die familienorientierte Infrastruktur unterstreichen den besonderen Charme dieses Ortsteiles.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Von der Grundschule Friedrichsfeld, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, über Kindergärten wie „Kita An der Schule“ bis hin zu weiterführenden Schulen im Umkreis, die eine umfassende und qualitätsvolle Bildung gewährleisten. Die Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung bestens gewährleistet, sodass Eltern und Kinder jederzeit gut betreut sind. Freizeitangebote wie mehrere Spielplätze, Sportvereine und der nahegelegene Wesel-Datteln-Kanal laden zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Friedrichsfeld Siedlung“ (ca. 4 Minuten zu Fuß) sowie den Bahnhof „Friedrichsfeld (Niederrhein)“ (etwa 18 Minuten zu Fuß) gegeben, was flexible Mobilität für die ganze Familie garantiert.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft macht Friedrichsfeld in Voerde zu einem besonders attraktiven Ort für Familien, die Wert auf eine sichere, gesunde und förderliche Umgebung für ihre Kinder legen.

**Objektnummer: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 26174002 - 46562 Voerde - Friedrichsfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 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)