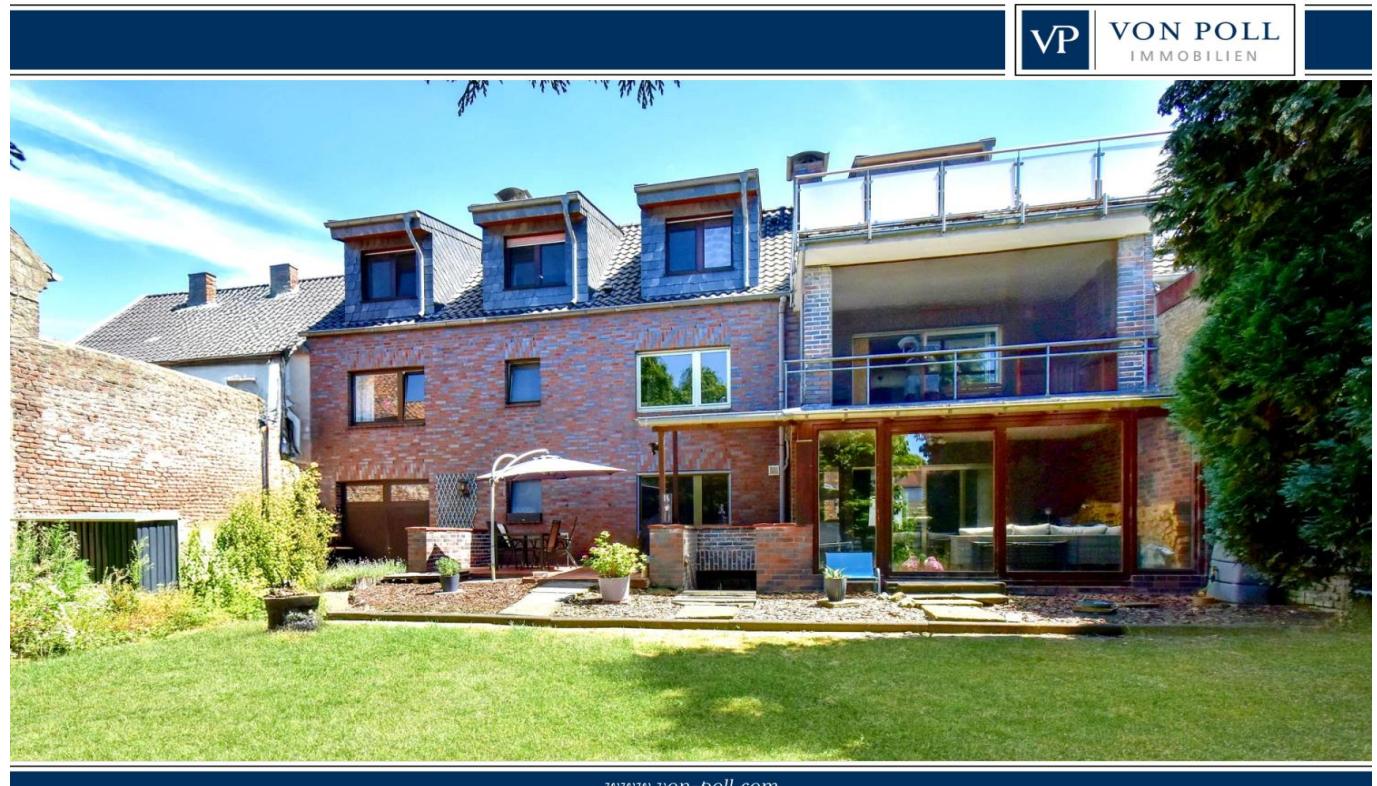


Wesel

## Plenty of space for a large family in the heart of Büderich!

*Property ID: 25174011*



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

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 418 m<sup>2</sup>

Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25174011 - 46487 Wesel**

## At a glance

Property ID	25174011	Purchase Price	429.000 EUR
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 91 m <sup>2</sup>
Year of construction	1949	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.05.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1949

Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



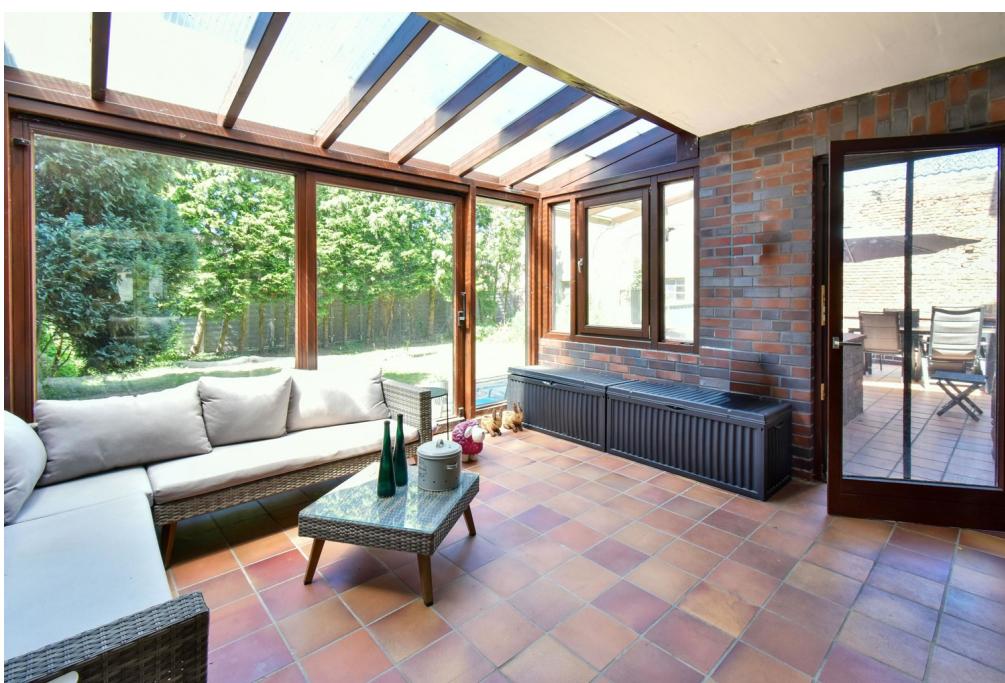
Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



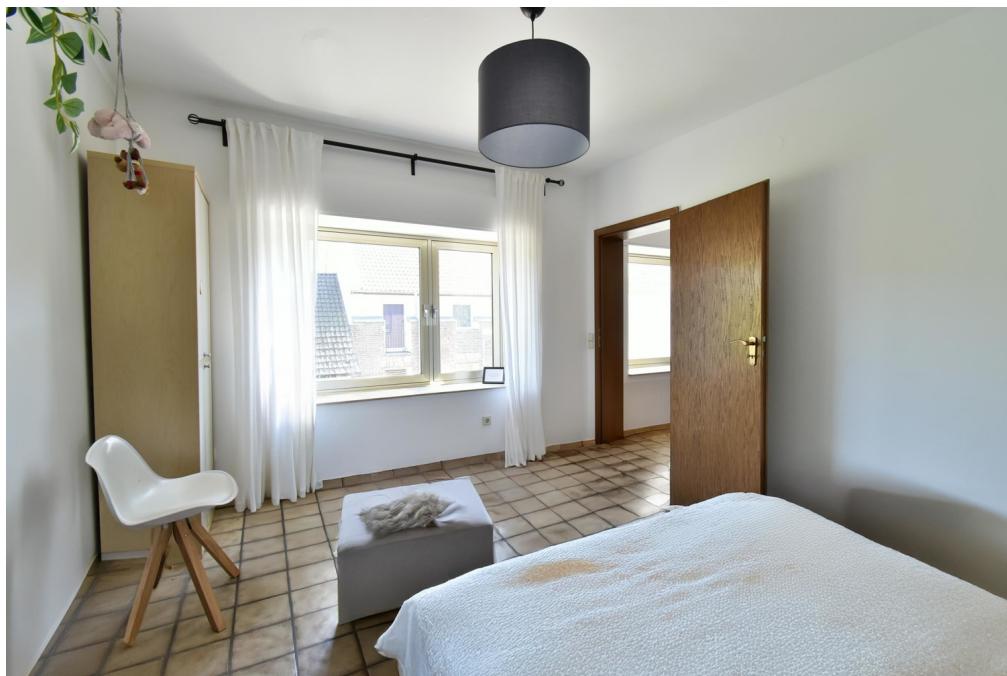
Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



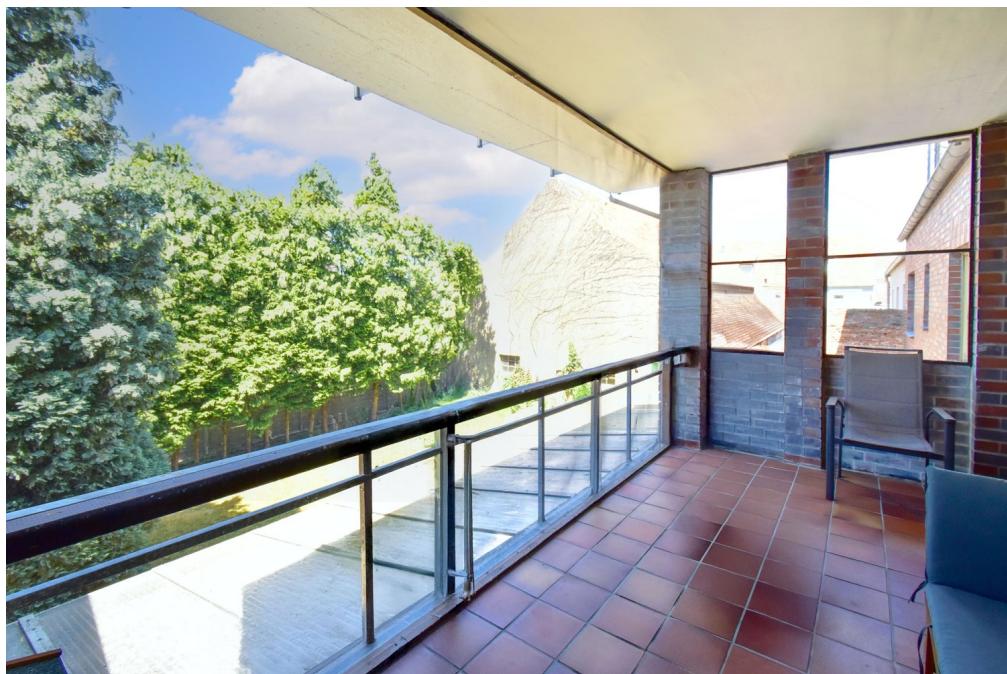
Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## The property



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

**Property ID: 25174011 - 46487 Wesel**

## A first impression

This spacious house was rebuilt around 1949 on a plot of approximately 418 m<sup>2</sup> and extensively renovated and remodeled in the early 1980s. It offers ample space for a large family or even for one to three generations and is situated in a quiet location in the heart of Wesel-Büderich. A generous floor plan allows for comfortable living across two and a half floors without feeling cramped. The approximately 280 m<sup>2</sup> of living space is distributed across eight rooms, four bathrooms, two kitchens, two balconies, a large terrace, and a garage. The house also has a full basement with plenty of storage space. Overall, this property offers an ideal combination of generous living space and comfortable amenities, creating a harmonious living environment for families or individuals who require ample room. Interested parties are warmly invited to view the property and experience its advantages firsthand.

Property ID: 25174011 - 46487 Wesel

## Details of amenities

Ca. 1949 erbaut, wurde das Haus ab dem Jahr 1980 umfangreich saniert sowie der Grundriss teilweise verändert. Ca. 2010 wurde zusätzlich das Dachgeschoss komplett ausgebaut und um eine Dachterrasse ergänzt. Das Dach selbst wurde neu gedeckt und von innen gedämmt, was zu einer besseren Energieeffizienz beiträgt.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die von einer im Jahr 2020 installierten Gaszentralheizung betrieben wird. Die Fenster sind isolierverglast und mit Rollläden ausgestattet. Natürlich verfügt die Immobilie auch über einen Glasfaseranschluss mit dem Sie perfekt im Homeoffice arbeiten können.

Das Erdgeschoss sowie das 1. OG haben teils noch den Charme der Mitte 80er Jahre. Das Dachgeschoss entspricht dem heutigen Standard.

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss bietet mit einem gemütlichen Kamin eine angenehme Atmosphäre für entspannte Abende. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein Wintergarten, der ebenfalls in den 1980er Jahren hinzugefügt wurde. Vom Wintergarten gelangen Sie in den umschlossenen Garten, der rundum Sichtschutz gewährt. Der Garten kann mit Brunnenwasser gewässert werden.

Die Garage ist ca. 24 m<sup>2</sup> groß und bietet Platz für ein Auto, sowie Fahrräder, Motorräder, Gartengeräte o.ä. Durch den vorhandenen Stromanschluss haben Sie auch die Möglichkeit, ein E-Auto zu laden. Die Garage bietet auch Zugang zum Garten hinter dem Haus.

**Property ID: 25174011 - 46487 Wesel**

## All about the location

Büderich ist dörflich geprägter Ortsteil der Stadt Wesel mit ca. 5.800 Einwohnern.

Büderich liegt in der niederrheinischen Tiefebene und ist durch die Rheinbrücke mit der Stadt Wesel verbunden. Das Naturschutzgebiet "Bislicher Insel" liegt ebenfalls ganz in der Nähe. Fußläufig erreichen Sie den nahegelegenen Rhein und die niederrheinische Landschaft vor der Haustür lädt zum Wandern und Fahrradfahren ein. Büderich bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. 1 Discounter, Bäcker, Metzger, eine Post usw. Für größere Einkäufe fährt man in die umliegenden Städte und Gemeinden und natürlich nach Wesel.

Linksrheinisch ist man über die B 57/58 oder auch über die A 57/A3 mit anderen Städten des Niederrheins oder des Ruhrgebietes verbunden.

In Büderich gibt es zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Somit sind Sie mit kleinen Kindern hier gut aufgehoben.

**Property ID: 25174011 - 46487 Wesel**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25174011 - 46487 Wesel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pöttters

---

Augustastrasse 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: wesel@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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