Voerde – Friedrichsfeld

Traumhaftes Wohnen auf ca. 204 m² Wohn-/Nutzfläche direkt am Wesel-Datteln-Kanal

Property ID: 24174004

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.049 m²

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

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

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

At a glance

Property ID	24174004
Living Space	ca. 129 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 195 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	08.03.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	262.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

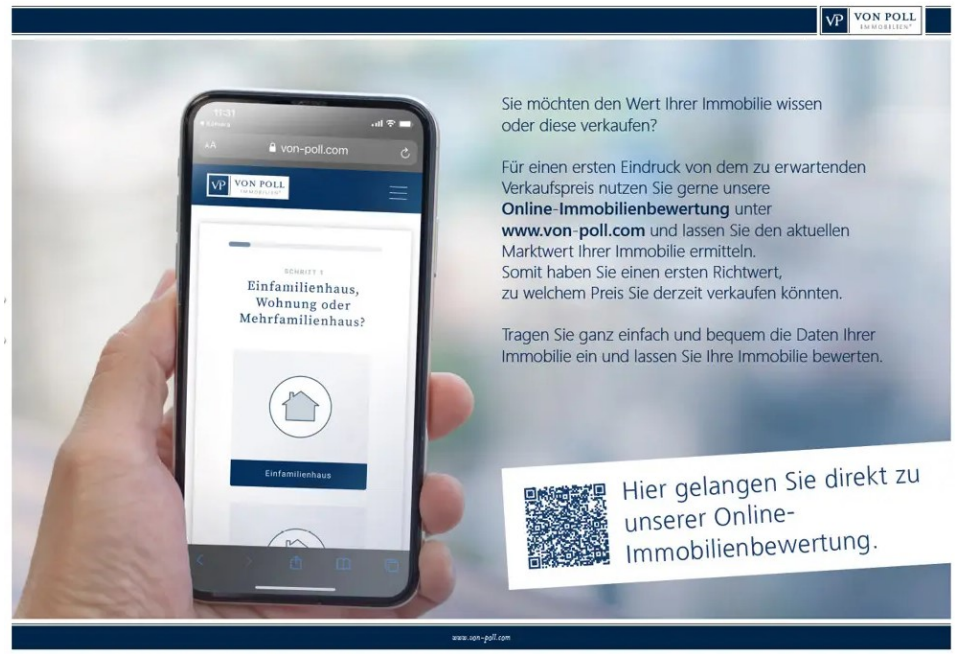
The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

The property



Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

A first impression

Dieses geräumige und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 204 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.049 m² genügend Platz für eine große Familie oder mehrere Generationen. Mit insgesamt 8 Zimmern, sowie einer großzügigen Küche und zwei Bädern bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage direkt am Wesel-Datteln-Kanal und verfügt über ein großes Grundstück mit schönem Garten und Gartenhaus. Eine elektrisch steuerbare, neuwertige Markise über der Terrasse spendet bei Bedarf Schatten. Ein Highlight ist der beheizte und überdachte Pool, der über eine Luftwärmepumpe betrieben wird und auch an kühleren Tagen für Badespaß sorgt. Darüber hinaus lädt eine Sauna im Obergeschoss zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Im Inneren des Hauses beeindrucken vor allem der Kachelofen im Wohnzimmer und die Flügeltüren aus Glas, die von der Küche aus in den Wintergarten führen. Große Fensterfronten sorgen für helle und freundliche Räume. Zusätzlich bietet das Haus im Obergeschoss eine Loggia, die von zwei Zimmern aus begehbar ist und von welcher man den Ausblick genießen kann, sowie eine Garage mit direktem Zugang zum Haus. Die Bäder sind jeweils mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Durch die große Nutzfläche, die unmittelbare Lage am Wasser und die Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück zu pachten, bietet die Immobilie viel Potenzial für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich nicht nur für eine große Familie, sondern auch für Freiberufler oder als Mehrgenerationenhaus und ermöglicht durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage eine optimale Wohn- und Lebensqualität für unterschiedliche Bedürfnisse.

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Details of amenities

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Teppich ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Fenster sind isolierverglast, und bis auf das Panoramafenster aus Holz im Wohnzimmer, aus Kunststoff. Die Zimmertüren sind Naturholztüren. Die Immobilie verfügt über eine Sauna im Obergeschoss und einen beheizten und überdachten Pool im Garten. Die Befüllung kann mit Grundwasser erfolgen, so dass dies keine zusätzlichen Abwasser- oder Frischwasserkosten verursacht.
Im großzügigen Wohnzimmer befindet sich ein wunderschöner, großer Kachelofen, mit welchem auch der Wintergarten zusätzlich beheizt werden kann.
Das Haus ist voll unterkellert.

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in schöner, bevorzugter Wohnlage von Voerde-Friedrichsfeld in direkter Kanalnähe. Sie bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So sind der örtliche Bahnhof und auch Bushaltestellen fußläufig erreichbar. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ausreichend ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten, Gaststätten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium sind ebenfalls im Ortskern vorhanden. Die nahegelegene B8 sowie die A3 und A59 bieten eine perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Nahegelegene Städte wie Duisburg und Dinslaken erreichen Sie in wenigen Minuten. Der Wesel-Datteln-Kanal und der Rhein laden zu Spaziergängen und zu Radtouren ein.

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

Property ID: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com