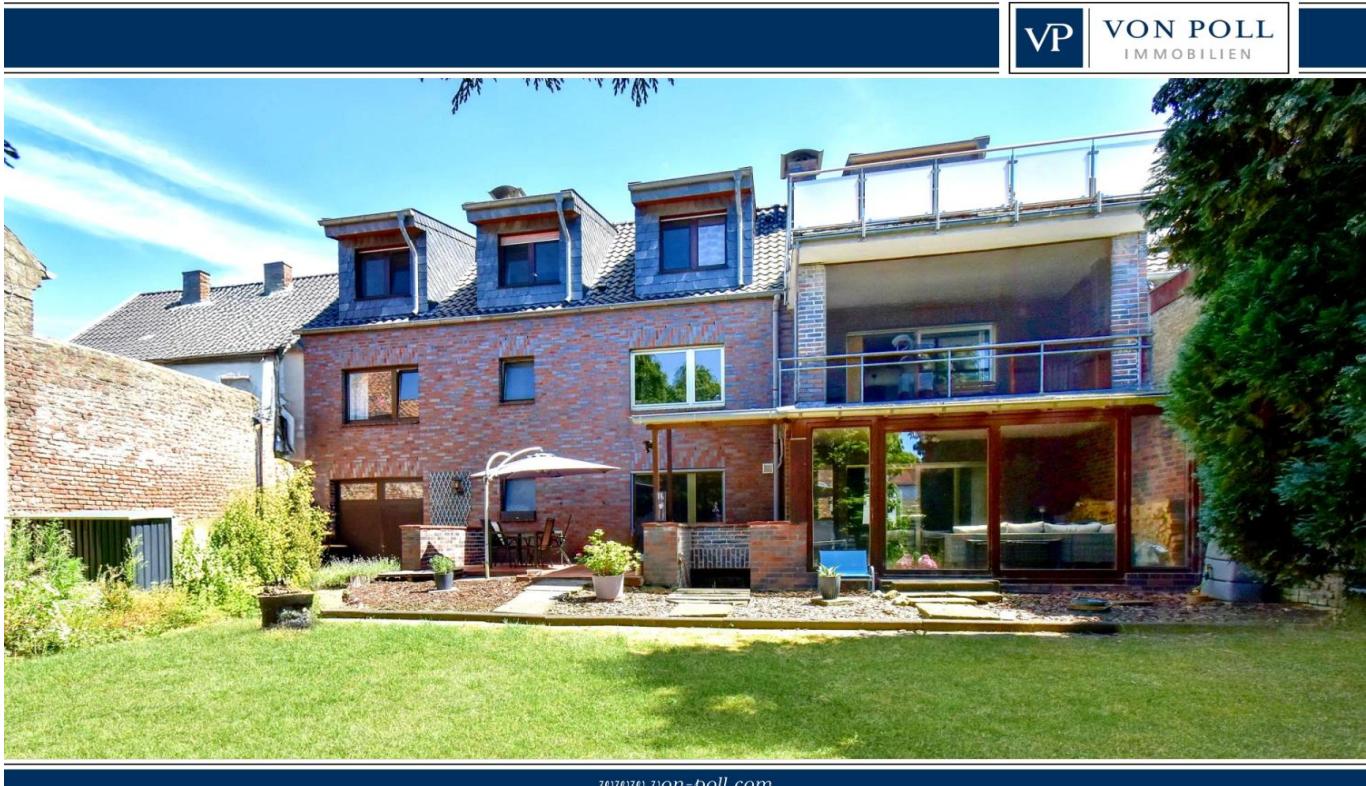


Wesel

# ¡Mucho espacio para una familia numerosa en el corazón de Büderich!

*Número de propiedad: 25174011*



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 418 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## De un vistazo

Número de propiedad	25174011	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1949	Espacio utilizable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.05.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1949

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



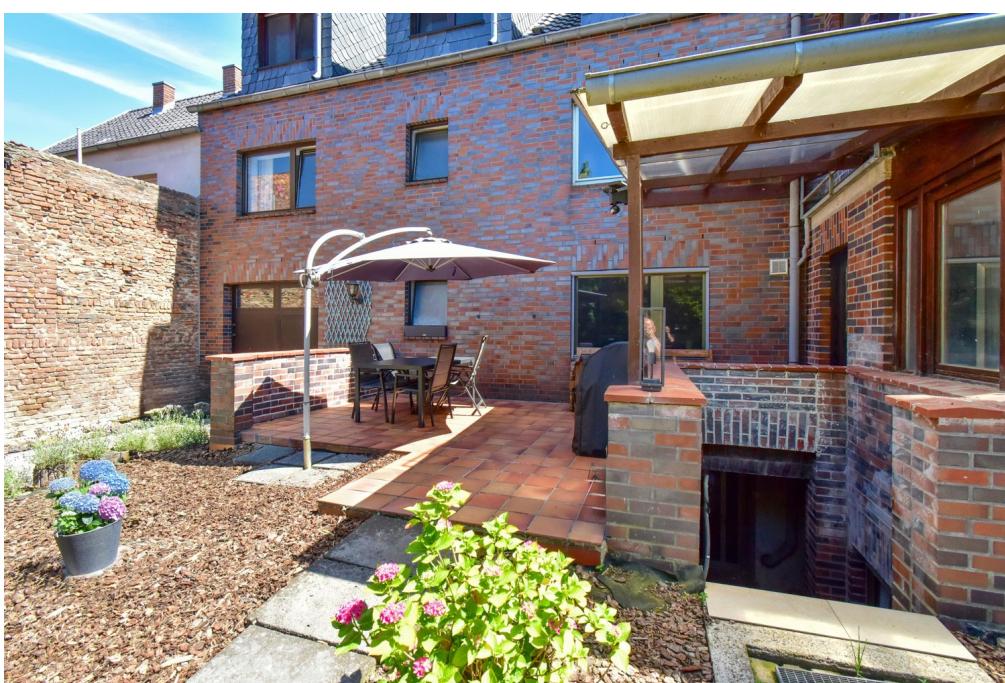
Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



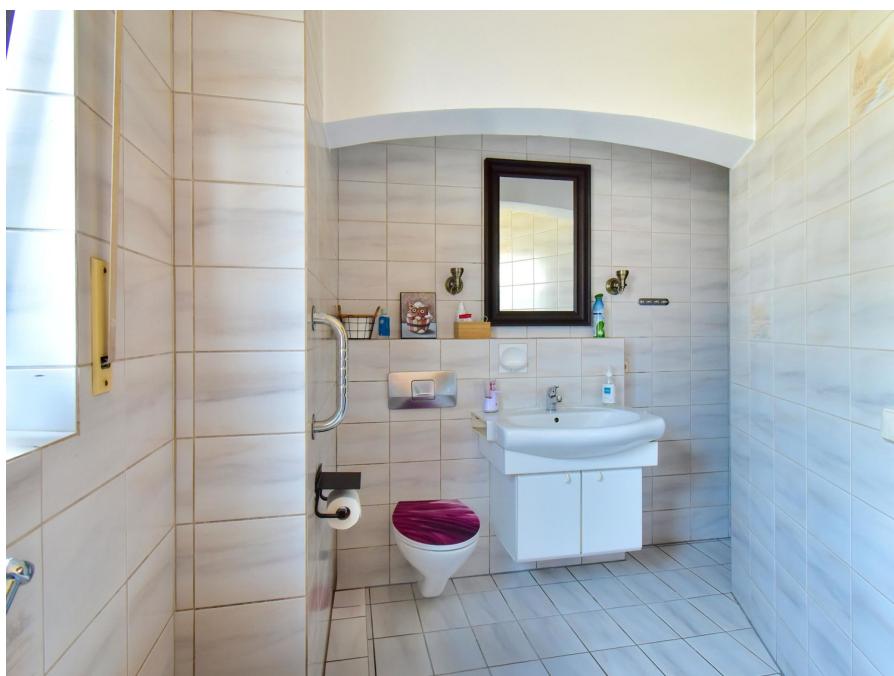
Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



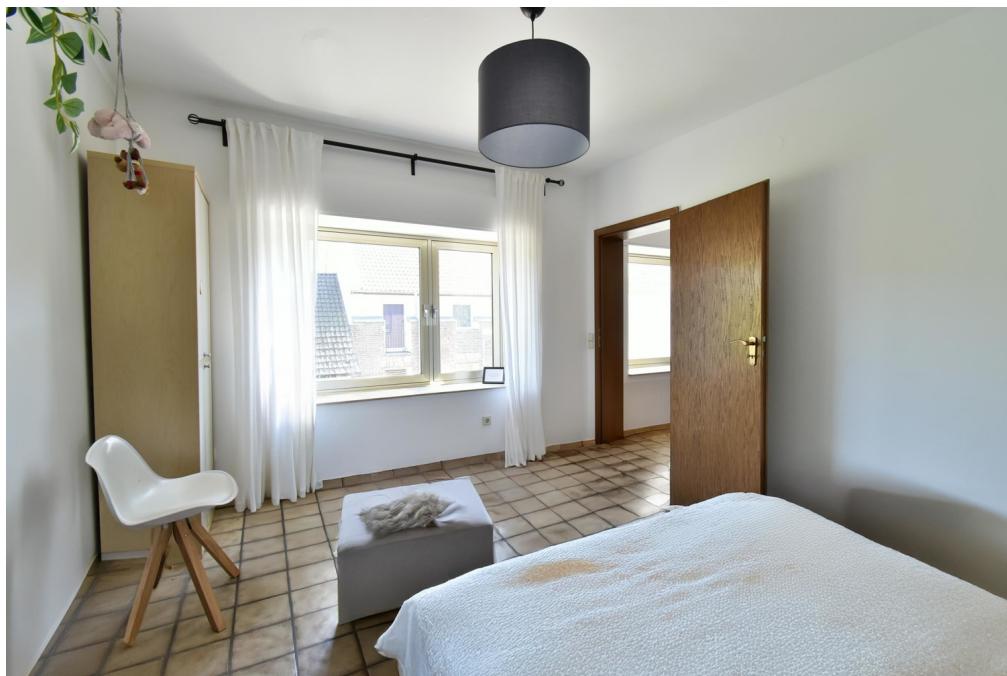
Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



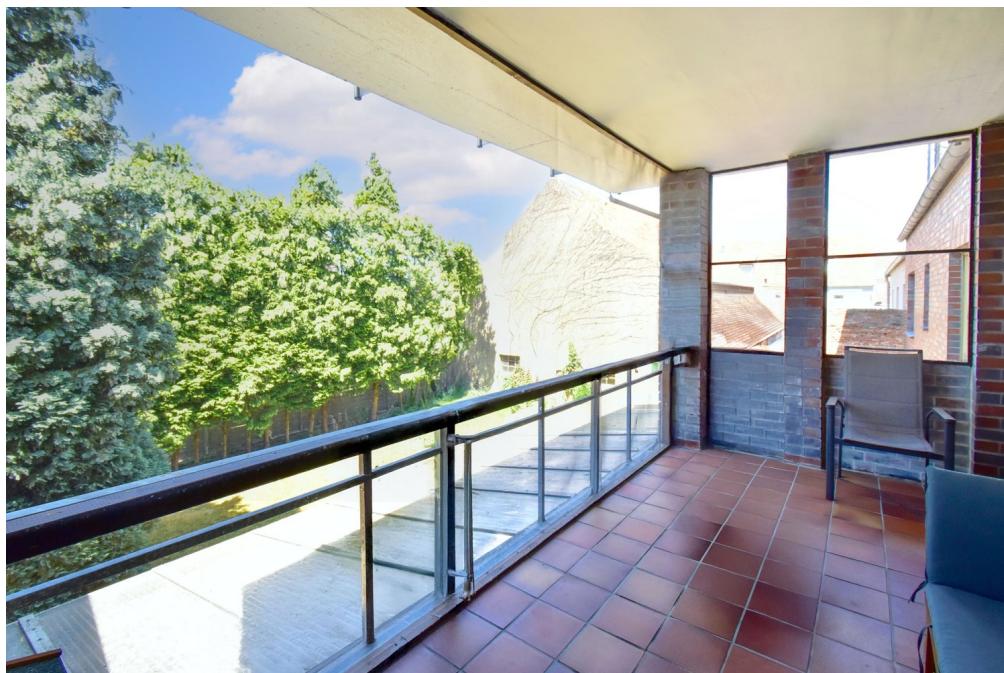
Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa fue reconstruida alrededor de 1949 en una parcela de aproximadamente 418 m<sup>2</sup> y completamente renovada y remodelada a principios de la década de 1980. Ofrece amplio espacio para una familia numerosa o incluso para una a tres generaciones, y se encuentra en una zona tranquila en el corazón de Wesel-Büderich. Su generosa distribución permite una vida cómoda en dos plantas y media sin sentirse agobiado. Los aproximadamente 280 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en ocho habitaciones, cuatro baños, dos cocinas, dos balcones, una amplia terraza y un garaje. La casa también cuenta con un sótano completo con amplio espacio de almacenamiento. En resumen, esta propiedad ofrece una combinación ideal de amplio espacio habitable y cómodas comodidades, creando un ambiente armonioso para familias o personas que necesitan un amplio espacio. Se invita cordialmente a los interesados a visitar la propiedad y experimentar sus ventajas de primera mano.

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25174011 - 46487 Wesel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anja Pöttters

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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