

Wesel / Büderich

# Familienfreundliches Wohnen in dörflicher Idylle!

Número de propiedad: 25174015



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

PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 155 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

- 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: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## De un vistazo

Número de propiedad	25174015
Superficie habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	289.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	55.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.10.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



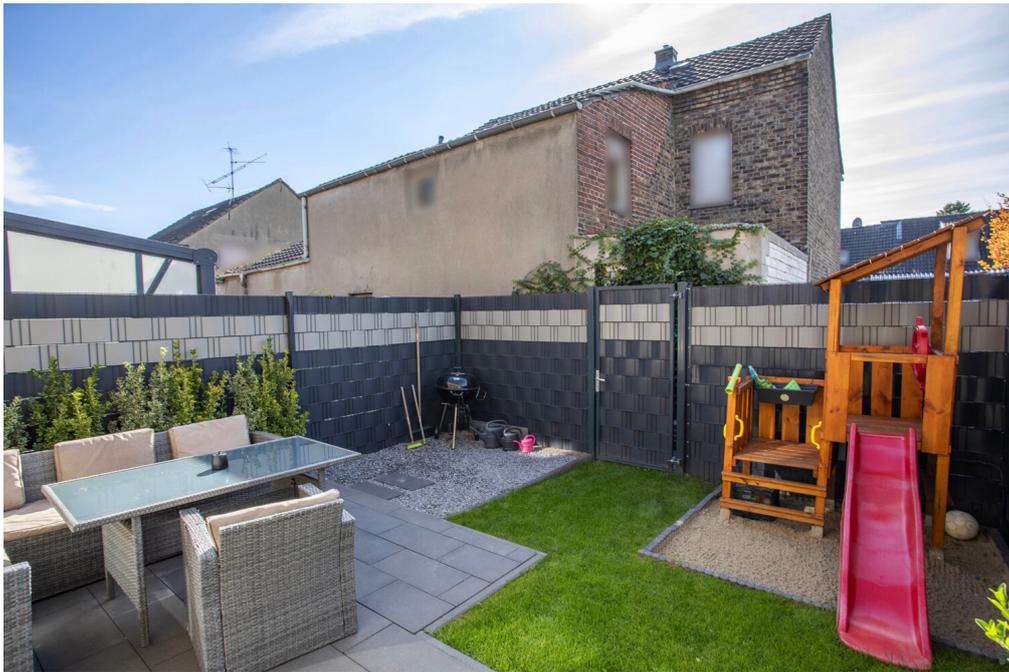
Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



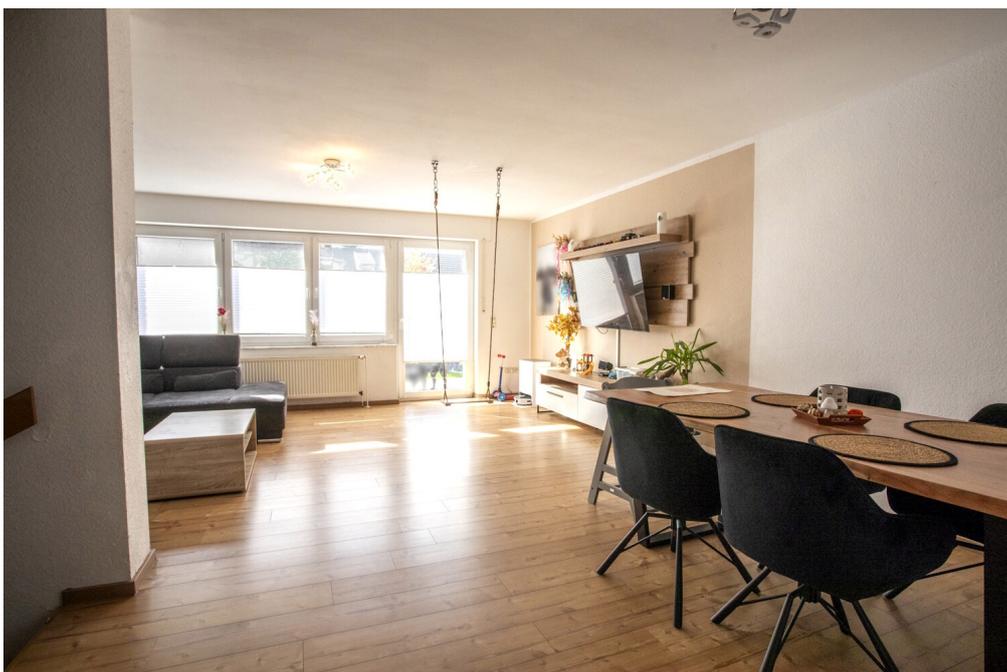
Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



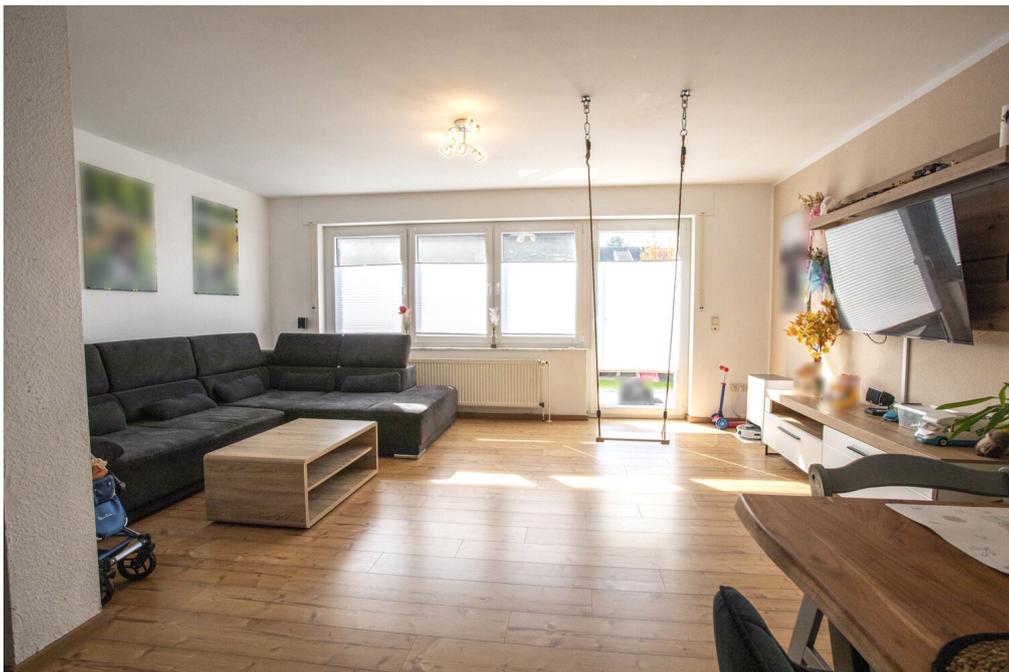
Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Buderich

## La propiedad



Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



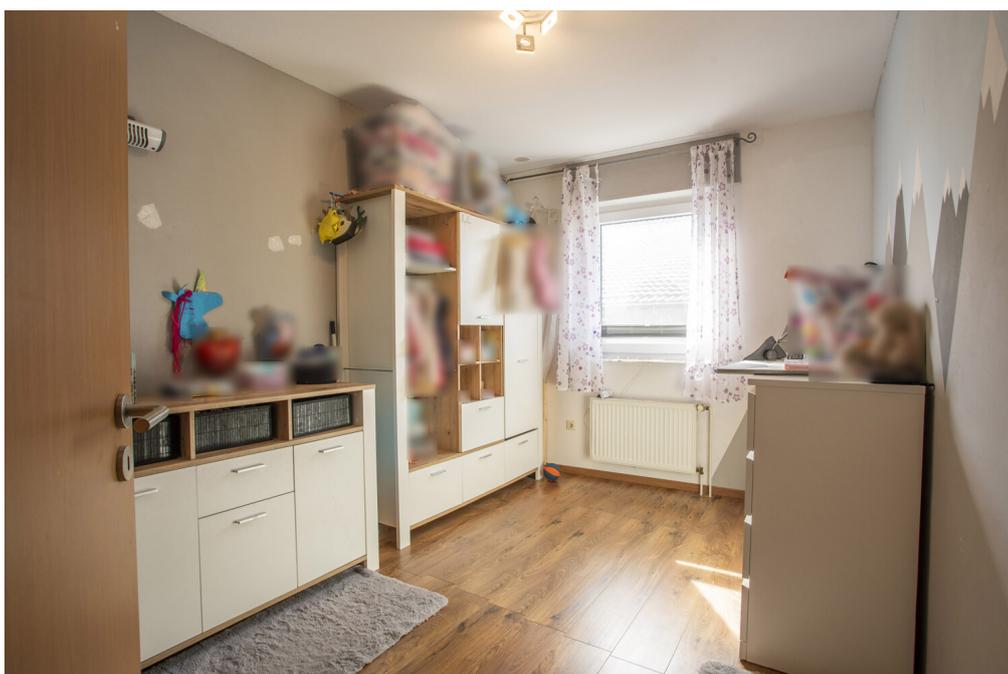
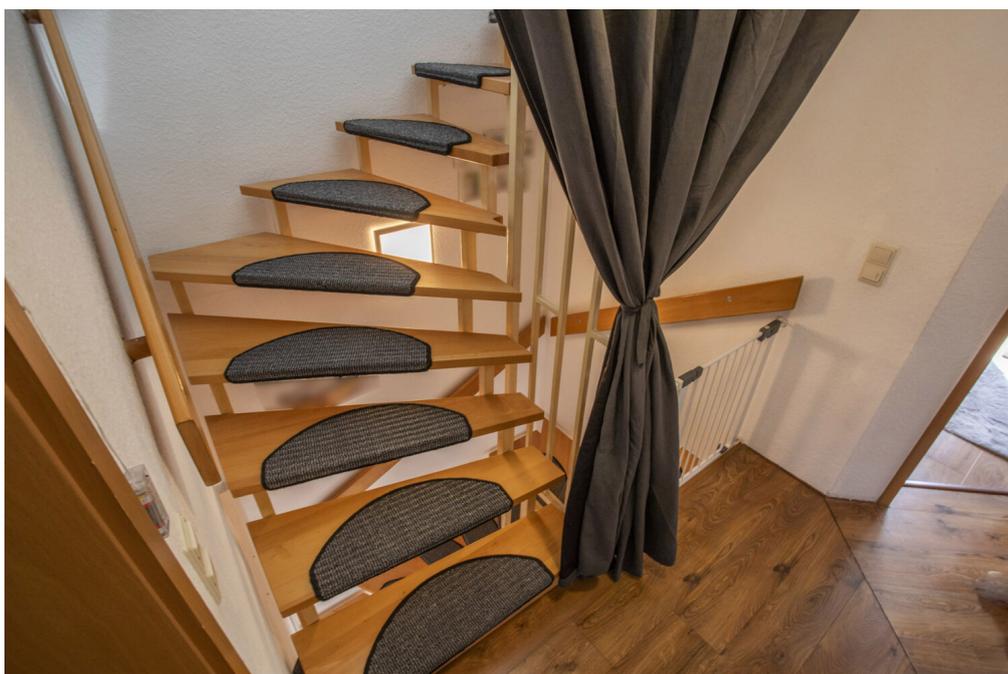
Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



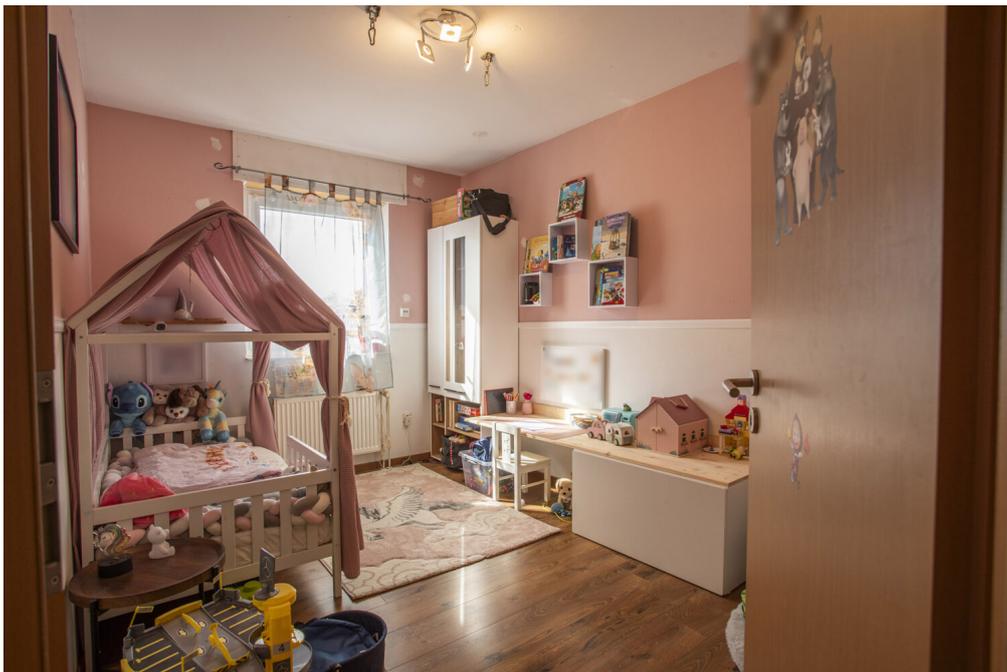
Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



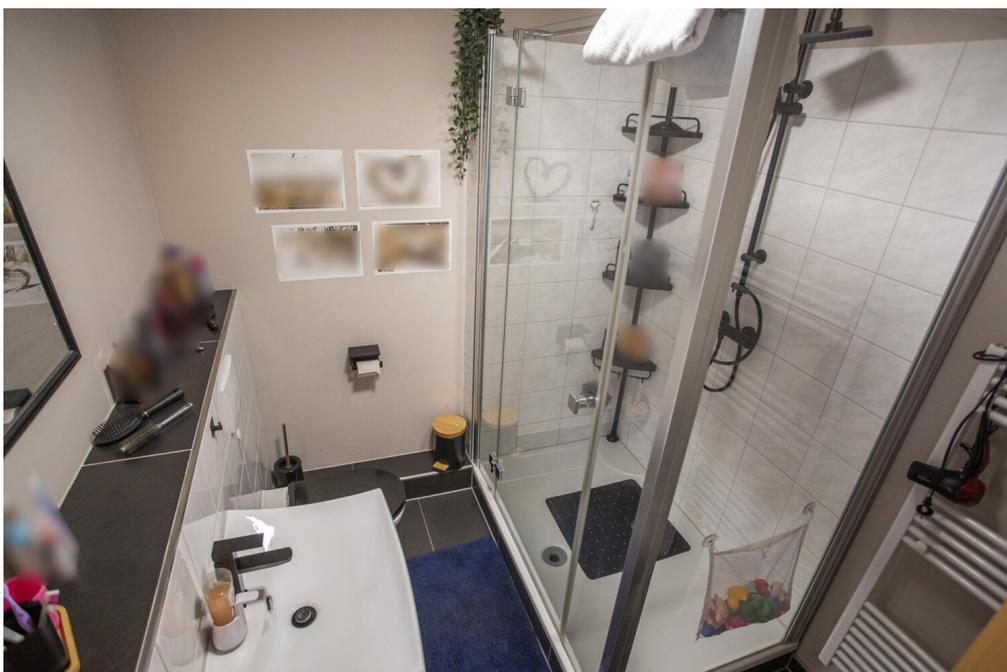
Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## La propiedad



**Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte, 2,5-geschossige Reihenmittelhaus 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!

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Detalles de los servicios

Das Reihenmittelhaus 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.

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Anja Pötters

---

AugustasträÙe 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)