Wesel – Obrighoven

Hohe Lebensqualität auf ca. 215m² Wohn-/Nutzfläche in bester Lage!

CODE DU BIEN: 24174002

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m² • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 579 m²

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24174002
Surface habitable	ca. 113 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

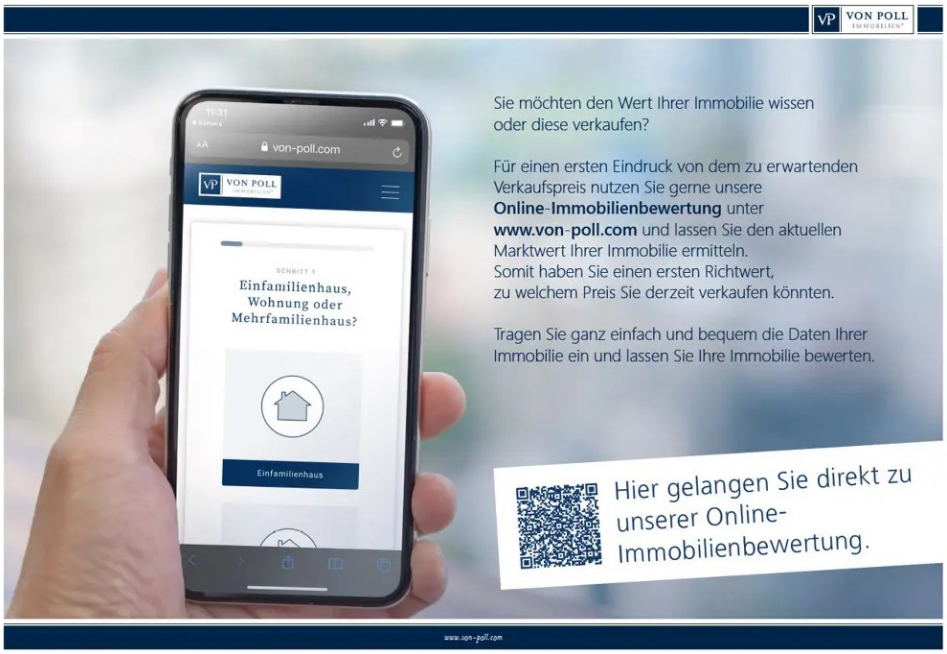
La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

La propriété



CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

Une première impression

Dieser gemütliche, freistehende Winkel-Bungalow befindet sich in sehr bevorzugter Stadt-/Waldrandlage von Wesel-Obrighoven. Das Anwesen verbindet gute, städtische Infrastruktur mit dem Leben im Grünen. Das Haus wurde ca.1979/80 in Massivbauweise erstellt. Das ca. 579 m² große Grundstück ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet einen sonnigen, blickgeschützten und liebevoll gestalteten Außenbereich. Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt: Das Erdgeschoss bietet Ihnen Diele, Gäste-WC, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, wo der offene Kamin beidseitig einsehbar als Raumteiler dient, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche und Wanne. Sowohl aus dem Wohn-/Esszimmer als auch aus dem Schlafzimmer gelangen sie auf die sonnige und überdachte Terrasse. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt dort über weitere, wohnlich genutzte Räume mit ca. 102m² Nutzfläche (Deckenhöhe 2,40m sowie teilweise tagesbelichtet) und einem weiteren Badezimmer mit Wanne. Eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und Verbindung zum überdachten Eingangsbereich rundet das Angebot ab. Fazit: Gepflegtes Wohnen in Top-Lage!

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

Détails des commodités

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung von 2006, im Erdgeschoss als Fußbodenheizung. Die Oberböden sind mit Fliesen, Marmorfliesen oder Teppichboden ausgelegt. Die Holzfenster sind doppelverglast und verfügen über Rollläden, teils auch elektrisch. Das Bad im Erdgeschoss wurde circa Mitte der 90er Jahre erneuert. Das Badezimmer im Basement enthält hochwertige Armaturen.

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstrasse (Sackgasse) im begehrten Ortsteil Wesel-Obrighoven. Besser kann man in Wesel kaum wohnen. Das Haus befindet sich in der Nähe zum Naturschutzgebiet „Hohe Mark“, sowie am Reitplatz und Tennisclub. Der bevorzugte Stadtteil Obrighoven ist eher ländlich geprägt und verfügt doch über sämtliche Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind sehr gut zu erreichen und die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten Ihnen eine sehr hohe Lebensqualität. Die Nähe zum Rhein lädt zum Wandern und Radfahren ein. In fünf Autominuten sind Sie an der Autobahnauffahrt zur A3 oder in der Stadtmitte von Wesel.

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24174002 - 46485 Wesel – Obrighoven

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Anja Pötters

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com