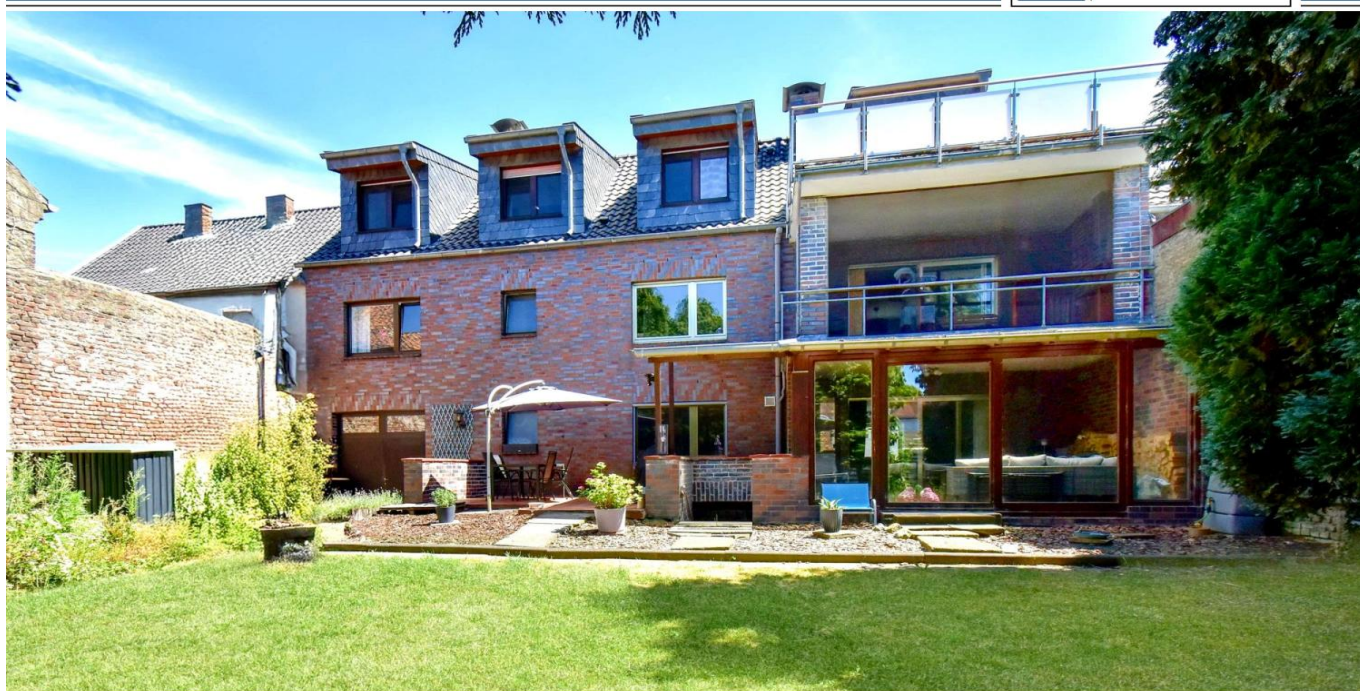


Wesel

# Beaucoup d'espace pour une grande famille au cœur de Büderich !

*CODE DU BIEN: 25174011*



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 418 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel**

- 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: 25174011 - 46487 Wesel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25174011
Surface habitable	ca. 280 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1949
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 91 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	147.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1949



CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

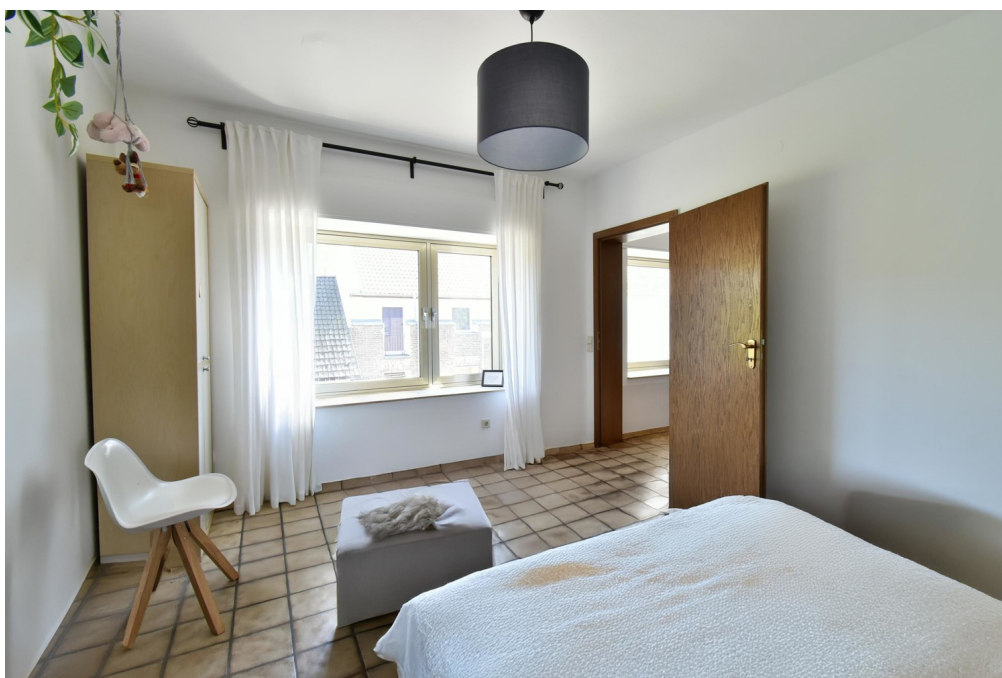
## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel

## La propriété



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)



**CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel**

## Une première impression

Cette spacieuse maison a été reconstruite vers 1949 sur un terrain d'environ 418 m<sup>2</sup> et entièrement rénovée au début des années 1980. Elle offre un espace généreux pour une famille nombreuse, voire pour une à trois générations, et se situe dans un quartier calme au cœur de Wesel-Büderich. Son agencement généreux permet de vivre confortablement sur deux niveaux et demi sans se sentir à l'étroit. Les quelque 280 m<sup>2</sup> habitables se répartissent en huit pièces, quatre salles de bains, deux cuisines, deux balcons, une grande terrasse et un garage. La maison dispose également d'un sous-sol complet offrant de nombreux espaces de rangement. En résumé, cette propriété offre une combinaison idéale d'espace de vie généreux et de prestations de qualité, créant un cadre de vie harmonieux pour les familles ou les personnes seules en quête d'espace. Les personnes intéressées sont chaleureusement invitées à visiter la propriété et à découvrir ses atouts par elles-mêmes.

**CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25174011 - 46487 Wesel**

## Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25174011 - 46487 Wesel**

## Contact

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

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

**Tel.:** +49 281 16 38 897-0

**E-Mail:** [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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