Wesel

Viel Platz für die Großfamilie im Herzen von Büderich!

??????? ????????: 25174011

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 280 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 418 m^2

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ??? ?????

??????? ????????	25174011
?????????	ca. 280 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	4
???? ??????????	1949
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 91 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.05.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	147.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1949

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

??? ????? ????????

Dieses großzügige Wohnhaus wurde ca. 1949 auf einem ca. 418m² großen Grundstück wieder aufgebaut und Anfang der 1980er Jahren umfangreich saniert bzw. umgebaut. Es bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder auch für 1-3 Generationen und befindet sich in ruhiger Lage im Ortskern von Wesel-Büderich. Ein geräumiger Grundriss macht es möglich, dass man auf 2,5 Geschossen entspannt zusammenleben kann, ohne dass es eng wird.
Die ca. 280m² Wohnfläche verteilen sich auf 8 Zimmer, 4 Bäder, 2 Küchen, 2 Balkone, 1 große Terrasse plus Garage. Das Haus ist außerdem voll unterkellert und verfügt dort über ausreichend Vorrats- bzw. Abstellräume.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum und komfortabler Ausstattung, die ein harmonisches Wohnen für Familien oder Personen mit Bedarf an viel Platz ermöglicht. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

????????????? ??? ???????

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 m² 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.

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25174011 - 46487 Wesel

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com