

Wesel – Blumenkamp

# Gemütliches Eigenheim in Wesel Blumenkamp

VP azonosító: 24174001



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 348 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Áttekintés

VP azonosító	24174001
Hasznos lakótér	ca. 128 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1974
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	191.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.01.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



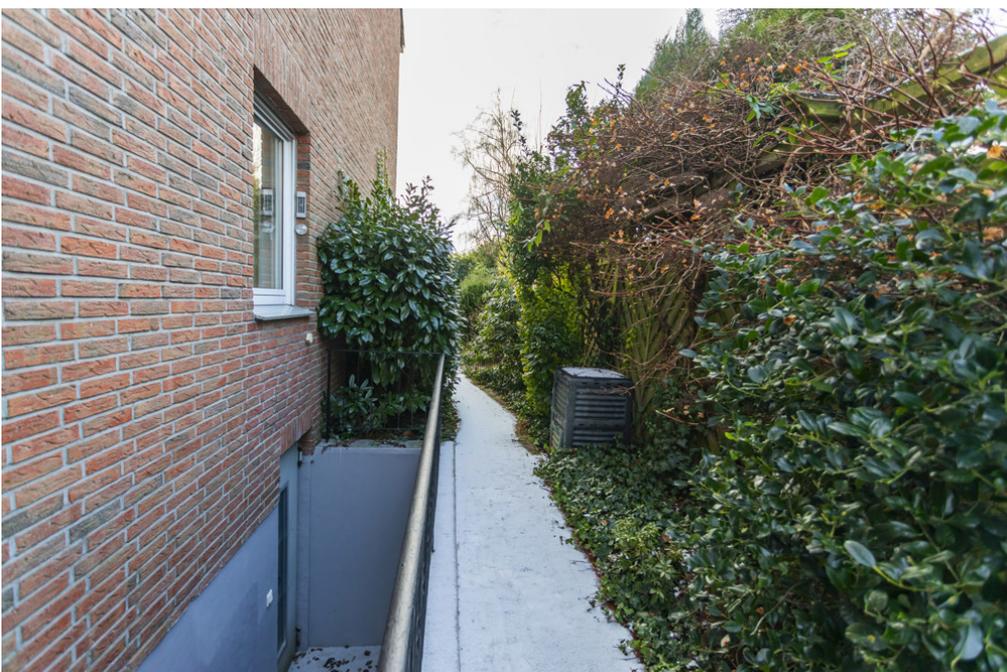
VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

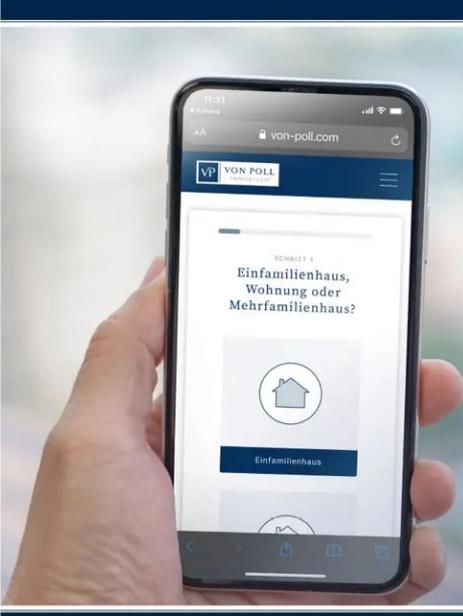


Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az ingatlan



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



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

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Az els? benyomás

Dieses gepflegte Reihenendhaus wurde im Jahr 1974 in Massivbauweise mit Vollkeller in ruhiger und gewachsener Ortslage in Wesel Blumenkamp errichtet. Das Süd-West-Grundstück hat eine Größe von ca. 348m<sup>2</sup> inkl. 1/10 Anteil am Garagenvorplatz. Durch die Errichtung eines Wintergartens im Jahr 2005 wurde die ohnehin ansprechende Immobilie maßgeblich aufgewertet. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Küche, Diele, Gäste-WC und einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Wintergarten und Zugang zur schönen Terrasse. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer und ein helles, modernes Bad mit Wanne und Dusche. Über zwei der Schlafzimmer gelangt man auf den geräumigen Balkon mit Markise. Das Dachgeschoss bietet eine weitere Nutzfläche mit Bad. Die Immobilie besticht durch ihre schöne und praktische Raumaufteilung. Im Keller befinden sich noch weitere Nutzflächen. Das Gäste-WC, das Bad, ein Großteil der Fenster, die Haustür und somit auch ein Teil der Leitungen sind 2005 ebenfalls saniert worden. Sowohl Garten als auch die großzügige Grünfläche vor dem Haus sind ansprechend und pflegeleicht angelegt. Zwei Garagen, hiervon eine mit elektrischem Tor, und der davorliegende Auffahrtsbereich bieten Platz für Ihre Fahrzeuge und runden dieses attraktive Angebot ab. Fazit: Eine gepflegte Immobilie in sehr guter Lage!

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Részletes felszereltség

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine gute Ausstattung. Die Oberböden sind größtenteils mit Fliesen, Teppich oder Schiffsboden ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2005). Im Jahr 2005 wurde ein Wintergarten errichtet, welcher über eine Fußbodenheizung verfügt. Nahezu alle isolierverglaste Kunststoff-Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und wurden ebenfalls 2005 erneuert. Auch die Haustür und die Zimmertüren wurden bereits ausgetauscht.

Fazit: Eine komfortable Gesamtausstattung!

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Stichstrasse (Sackgasse) in Ortsrandlage des ländlich geprägten Stadtteils Blumenkamp. Hier wohnen Sie zentral und trotzdem im Grünen. Der Bahnhof (Bahnlinie Bocholt/Wesel) ist fußläufig erreichbar und die Verkehrsanbindungen zur B473/A3 sind optimal. Die Stadtmitte von Wesel ist nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der nahe gelegene Rhein lädt zum Spazieren gehen und Radfahren ein. Ein Spielplatz befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 24174001 - 46487 Wesel – Blumenkamp

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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