

Wesel

# Boséges hely egy nagy család számára Büderich szívében!

VP azonosító: 25174011



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 418 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25174011   |
| Hasznos lakótér       | ca. 280 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 8          |
| Hálósobák             | 6          |
| Fürdoszobák           | 4          |
| Építés éve            | 1949       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 449.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2020                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 91 m²                                                                             |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Erkély                                                |

VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 147.00 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.05.2035 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1949                |



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

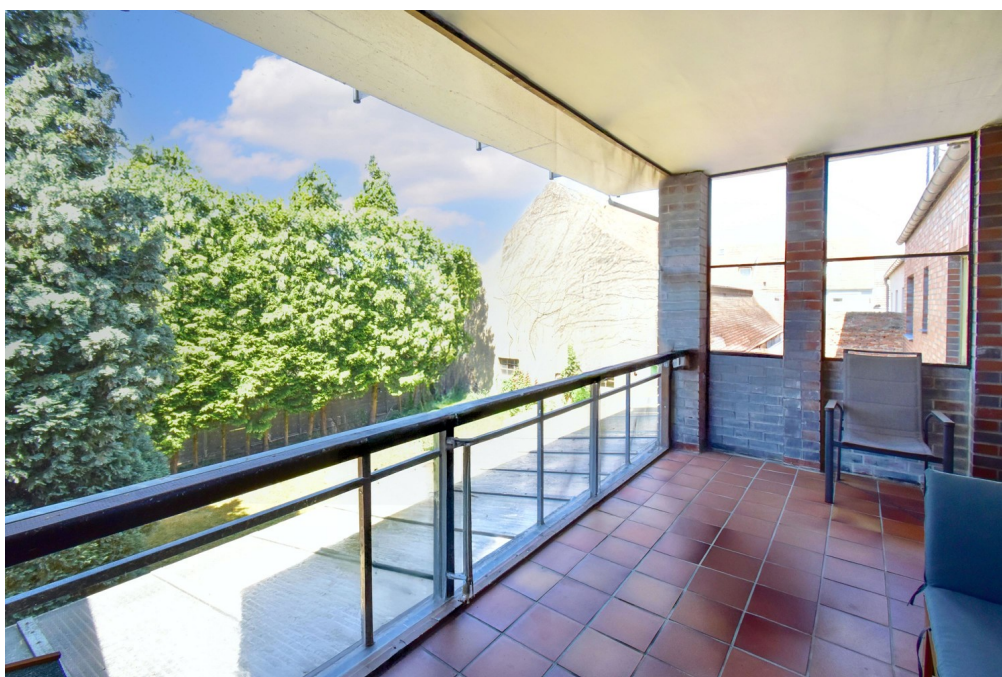
## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Az első benyomás

Ez a tágas ház 1949 körül épült újjá egy körülbelül 418 m<sup>2</sup>-es telken, majd az 1980-as évek elején teljes körűen felújították és átalakították. Boséges helyet kínál egy nagy családnak, vagy akár egy-három generáció számára is, és Wesel-Büderich szívében, csendes helyen található. A tágas alaprajz kényelmes lakhatást tesz lehetővé két és fél emeleten, szűkösség nélkül. A körülbelül 280 m<sup>2</sup>-es lakótér nyolc szoba, négy fürdőszoba, két konyha, két erkély, egy nagy terasz és egy garázs között oszlik meg. A házhoz egy teljes pince is tartozik, rengeteg tárolóhellyel. Összességében ez az ingatlan a tágas lakótér és a kényelmes felszereltség ideális kombinációját kínálja, harmonikus életkörünyezetet teremtve családok vagy egyének számára, akiknek boséges helyre van szükségük. Szeretettel várjuk az érdeklődőket, hogy megtekintsék az ingatlant és első kézből tapasztalják meg annak előnyeit.



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25174011 - 46487 Wesel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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