

Wesel

# Tanto spazio per una famiglia numerosa nel cuore di Büderich!

Codice oggetto: 25174011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 418 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25174011
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1949
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 91 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà





Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà





Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa è stata ricostruita intorno al 1949 su un terreno di circa 418 m<sup>2</sup> e ampiamente ristrutturata e ristrutturata all'inizio degli anni '80. Offre ampio spazio per una famiglia numerosa o anche per una o tre generazioni ed è situata in una posizione tranquilla nel cuore di Wesel-Büderich. L'ampia planimetria consente di vivere comodamente su due piani e mezzo senza sentirsi stretti. I circa 280 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in otto stanze, quattro bagni, due cucine, due balconi, un'ampia terrazza e un garage. La casa dispone anche di un seminterrato completo con ampi spazi di stoccaggio. Nel complesso, questa proprietà offre una combinazione ideale di ampi spazi abitativi e comfort, creando un ambiente abitativo armonioso per famiglie o singoli che necessitano di molto spazio. Gli interessati sono cordialmente invitati a visitare l'immobile e a sperimentarne di persona i vantaggi.

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25174011 - 46487 Wesel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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