

Wesel / Büderich

Familienfreundliches Wohnen in dörflicher Idylle!

Property ID: 25174015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 155 m²

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

At a glance

Property ID	25174015
Living Space	ca. 111 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	55.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

The property



Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

A first impression

Dieses gepflegte, 2,5-geschossige Reihemittelhaus wurde 1996 auf einem ca. 155m² großen Grundstück (inkl. 1/7 Miteigentumsanteil an der Zuwegung) in zentraler, aber ruhiger Ortslage erbaut. Die Immobilie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, ergänzt durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen, die zuletzt im Jahr 2019 und 2021 durchgeführt wurden.

Das gemütliche Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 111m², die sich wie folgt verteilt:

Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Garten und der sonnigen Süd-West-Terrasse, eine großzügige Küche, Diele und Gäste-WC im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet Ihnen drei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer, welches im Jahr 2019 komplett modernisiert und mit einer komfortablen Dusche ausgestattet wurde. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes, offenes Studio. Hier sind Gäste perfekt untergebracht oder Sie richten sich dort ein großzügiges Büro ein. Der Vollkeller verfügt über weitere, großzügige Nutzflächen. Der neu angelegte Garten ist überschaubar gehalten und ermöglicht sowohl entspannende Stunden im Freien als auch eine pflegeleichte Gestaltung. Ein Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Fazit: Ein gemütliches Zuhause für Ihre kleine Familie in zentraler, aber schöner, dörflicher Lage!

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

Details of amenities

Das Reihemittelhaus bietet eine zeitgemäße Ausstattung. Das Bad mit Dusche und die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung wurden 2019 erneuert. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Laminat ausgelegt. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast, teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, wurden größtenteils 2021 erneuert und leisten somit einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz.

Auf der Terrasse sorgt eine neuwertige Markise für angenehmen Schatten an sehr sonnigen Tagen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Hier erwartet Sie ein Haus, das Funktionalität, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre verbindet.

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

All about the location

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld (Hinterlandbebauung) mit guter Nachbarschaft und bietet eine ansprechende Kombination aus Privatsphäre und angenehmer Gemeinschaft. Wesel-Büderich hat in den letzten Jahren sehr dazugewonnen. Durch eine neu gebaute Umgehungsstraße ist der Durchgangsverkehr sehr stark zurückgegangen und der Ortskern liegt nunmehr sehr idyllisch und ruhig. Die schöne Lage am Rhein lädt zum Wandern und Radfahren ein. Büderich befindet sich auf der linken Rheinseite und ist durch eine Rheinbrücke mit Wesel und dem rechten Niederrhein verbunden. Von Büderich gelangen Sie zeitnah nach Xanten, Rheinberg und andere Städte des linken und rechten Niederrheins. Im Ort selbst befinden sich diverse Restaurants, Bäcker, 1 Discounter, 1 Tankstelle und kleinere Shops. Auch Kindergärten finden Sie hier vor.

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 55.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25174015 - 46487 Wesel / Büderich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com